

# VERHUISBEWEGINGEN NAAR EN UIT GENT

Profielen en motieven van  
verhuizers



Katleen Van den Broeck

**KU LEUVEN**

**HIVA**

ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING

# VERHUISBEWEGINGEN NAAR EN UIT GENT

## Profielen en motieven van verhuizers

**Katleen Van den Broeck**

Onderzoek in opdracht van Stad Gent

*Gepubliceerd door*  
KU Leuven  
HIVA ONDERZOEKSINSTITUUT VOOR ARBEID EN SAMENLEVING  
Parkstraat 47 bus 5300, 3000 LEUVEN, België  
hiva@kuleuven.be  
www.hiva.be

D/2016/4718/25 – ISBN 9789088360565

© 2016 HIVA KU Leuven

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.  
No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

# Inhoud

<b>Inhoud</b>	<b>3</b>
<b>Lijst tabellen</b>	<b>5</b>
<b>Lijst figuren</b>	<b>9</b>
<b>Inleiding</b>	<b>11</b>
<b>1   Methodologie</b>	<b>13</b>
1.1 Beknopte beschrijving van het opzet van de bevraging	13
1.1.1 Binnenlandse migratie	13
1.1.2 Oorsprongs- en bestemmingsgebieden	13
1.1.3 Het jaar 2012	14
1.1.4 Andere steekproefkenmerken	14
1.2 Representativiteit en wegingsfactoren	14
1.3 Uni- en bivariate analyses	15
<b>2   Verhuis- en vestigingsmotieven in de literatuur</b>	<b>17</b>
2.1 Verhuismotieven gelinkt aan kenmerken van de verhuizer	17
2.2 De keuze van de locatie: pull- en pushfactoren en vestigingsmotieven	19
<b>3   Resultaten bevraging</b>	<b>23</b>
3.1 Kenmerken nieuwe Gentenaars en stadsverlaters	23
3.1.1 Kenmerken van de verhuizers en hun huishouden	23
3.1.2 De woning van de verhuizers	42
3.1.3 De gebiedskenmerken van de verhuizers	58
3.1.4 Mobiliteit	66
3.1.5 Link met Gent	68
3.2 Verhuismotieven voor de verhuis naar of weg van Gent	74
3.2.1 Belang van verschillende verhuismotieven	74
3.2.2 De voornaamste verhuisredenen	83
3.2.3 Push en pull factoren van Gent in de ogen van verhuizers	89
3.2.4 Verhuisintenties	97
3.3 Verhuisgeschiedenis van instromers en uitstromers	105
3.3.1 Verhuismobiliteit	106
3.3.2 Verhuismotieven volgens volgorde verhuisbeweging (levenscyclus)	111
3.3.3 Verhuismotieven volgens verhuisrichting met betrekking tot Gent	115
3.3.4 Verhuismotieven volgens aantal verhuizen doorgemaakt	116
3.3.5 Overzicht verhuispaden	121
<b>4   Conclusies</b>	<b>127</b>
4.1 Niet de migratiestromen, maar de migratieprofielen zijn in beeld gebracht	127
4.2 Instroom van jongvolwassenen zonder kinderen	127
4.3 Instromers zijn starters op de woningmarkt	128
4.4 Stadsverlaters zijn de iets minder jonge volwassenen (30+), vooral koppels met kinderen, maar ook jonge (30-) en iets minder jonge (30+) huishoudens zonder kinderen	128
4.5 Zowel in- als uitstromers zijn hoogopgeleid	128
4.6 Instromers komen voornamelijk van vrij dichtbij maar de uitstromers blijven vaak nog dichterbij en blijven Gent gebruiken	128
4.7 Tweeverdieners sterk vertegenwoordigd bij de Gentverlaters	129

4.8	Instromende 'laag'verdieners hebben hoog potentieel	129
4.9	Meer senioren bij de uitstromers dan bij de instromers, maar instromende senioren minst geneigd nog te verhuizen	129
4.10	Instromende huishoudens met migratieachtergrond komen eerder studeren	129
4.11	Studenten blijven (even) plakken	129
4.12	Nieuwe huurders in Gent hebben eerder een 'eigenaarsprofiel'	130
4.13	De verhuis naar Gent heeft vaak een tijdelijk karakter, de verhuis uit Gent een meer gesetteld	130
4.14	De verhuis uit Gent betekent vaak de stap naar (sterk gewenst) (beginnend of doorstromend) eigenaarschap	131
4.15	Motieven om naar Gent te verhuizen gedreven door veranderingen in gezinssamenstelling (startend) terwijl motieven om uit Gent te verhuizen vaak gedreven zijn door een wens naar verandering in woningkenmerken (verder stadium)	131
4.16	Gent in de kindertijd? Startende Gentenaars zijn eerder Gentverkenners en Gentverlaters eerder Gentkenners	131
4.17	Maar de kindertijdlink houdt toch ook Gentenaars in zijn greep: ze blijven in de buurt (en/of komen terug)	132
4.18	Verhuizers trekken zeer bewust naar Gent en minder bewust uit Gent	132
4.19	Er bestaat een verschillende aan- en afstotingskracht van gebieden, gedreven door leeftijd en aanwezigheid van kinderen	132
4.20	Het woon- en eigenaarsmotief leidt tot een verhuis dichtbij	132
4.21	De stad (en haar kenmerken) trekt aan maar kan (later) ook afstoten	133
4.22	Een andere verhuisgeschiedenis voor stadsintrekkers dan voor stadsverlaters	133
4.23	Evidentie voor de transitithese(s): herhaaldelijke bewegingen naar, binnen en uit zijn mogelijk	133
4.24	Samenvattend	133
<b>5</b>	<b>  Discussie</b>	<b>137</b>
	<b>- BIJLAGEN -</b>	<b>141</b>
	bijlage 1 Technische bijlage: onderzoeksopzet	143
	bijlage 2 Representativiteit steekproef	149
	bijlage 3 Aanvullingen bij de analyses	151
	bijlage 4 Verhuispaden	171
	<b>Referenties</b>	<b>175</b>

# Lijst tabellen

Tabel 1.1	Binnenlandse migratie van huishoudens naar en uit Gent en hun gebied van oorsprong/bestemming, populatie en steekproef	15
Tabel 3.1	Socio-demografische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie	25
Tabel 3.2	Oorsprongs- en bestemmingsgebieden van binnenlandse migratie van huishoudens naar en uit Gent	26
Tabel 3.3	Gezinssamenstelling op vorig adres, in % per categorie	27
Tabel 3.4	Veranderingen in gezinssamenstelling bij verhuis naar of uit Gent, in % per cel	28
Tabel 3.5	Economische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie	29
Tabel 3.6	Activiteitsstatus van de verhuizers, in % per categorie, volgens leeftijd en herkomst	31
Tabel 3.7	Eigendomsstatuut van de verhuizers, in % per categorie	32
Tabel 3.8	Vorig eigendomsstatuut van de verhuizers, huurders en eigenaars, in % per categorie	33
Tabel 3.9	Verdeling huidige eigendomsstatuut van de verhuizers volgens eigendomsstatuut in de vorige situatie	34
Tabel 3.10	Socio-demografische kenmerken van de verhuizers, huurders en eigenaars, in % per categorie	35
Tabel 3.11	Oorsprongs- en bestemmingsgebieden van de verhuizers, huurders en eigenaars, in % per categorie	36
Tabel 3.12	Economische kenmerken van de verhuizers, huurders en eigenaars, in % per categorie	38
Tabel 3.13	Kenmerken van de meest typische verhuizers, in % per categorie	41
Tabel 3.14	Vorige gezinssamenstelling van de meest typische verhuizers, in % per categorie	42
Tabel 3.15	Woningtype verhuizers, in % per categorie	43
Tabel 3.16	Veranderingen in woningtype bij verhuis naar of uit Gent	44
Tabel 3.17	Kenmerken huidige woning volgens socio-demografische kenmerken, in % per categorie	45
Tabel 3.18	Kenmerken huidige woning volgens huidige gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie	47
Tabel 3.19	Kenmerken woning volgens gebied van oorsprong of bestemming van de verhuizers, in % per categorie	48
Tabel 3.20	Vorig woningtype van de verhuizers, huurders en eigenaars, in % per categorie	49
Tabel 3.21	Veranderingen in ruimte in of aan de woning	49
Tabel 3.22	Tevredenheid van de verhuizers met de woning, in % per categorie	50
Tabel 3.23	Tevredenheid van de verhuizers met de woning in Gent, in % per categorie, volgens eigendomsstatuut in Gent	51
Tabel 3.24	Tevredenheid van de verhuizers met de woning in Gent, in % per categorie, volgens gebied in Gent	52
Tabel 3.25	Tevredenheid van de verhuizers met de woning in Gent, in % per categorie, volgens gebied van oorsprong of bestemming	52
Tabel 3.26	Veranderingen in tevredenheid met de woning bij verhuis naar of uit Gent	53

Tabel 3.27	Meer/minder tevreden met huidige woning volgens socio-demografische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie	54
Tabel 3.28	Budget van de verhuizers, in % per categorie	55
Tabel 3.29	Huurbudget van de verhuizers volgens socio-demografische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie	56
Tabel 3.30	Koopbudget van de verhuizers volgens socio-demografische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie	58
Tabel 3.31	Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, stadsdeel/verstedelijingsgraad	60
Tabel 3.32	Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, volgens leeftijd	61
Tabel 3.33	Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, volgens gezinssamenstelling	62
Tabel 3.34	Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, volgens profiel	64
Tabel 3.35	Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, volgens eigendomsstatuut en herkomst	65
Tabel 3.36	Veranderingen in aantal auto's bij verhuis naar of uit Gent, %	67
Tabel 3.37	Veranderingen in mobiliteitskenmerken bij verhuis naar of uit Gent, %	68
Tabel 3.38	Verhuizers en hun link met Gent voor de verhuis, in % per categorie	69
Tabel 3.39	Verhuizers en hun link met Gent voor de verhuis, volgens leeftijds-, gezinssamenstellings-, eigendomsstatuut en gebiedskenmerken	70
Tabel 3.40	Gentverlaters en hun link met de huidige woonplaats, volgens leeftijds-, gezinssamenstellings-, eigendomsstatuut en gebiedskenmerken	73
Tabel 3.41	Verhuizers en de rol van Gent/vorige gemeente na de verhuis, in % per categorie	74
Tabel 3.42	Belangrijkheid van de redenen van verhuis naar of uit Gent, deel 1: wonen en omgeving	76
Tabel 3.43	Belangrijkheid van de redenen van verhuis naar of uit Gent, deel 2: werk, gezinssamenstelling, persoonlijke redenen	77
Tabel 3.44	Belangrijke redenen voor verhuis naar of uit Gent, deel 1: wonen en omgeving, volgens leeftijd	79
Tabel 3.45	Belangrijke redenen voor verhuis naar of uit Gent, deel 2: werk, gezinssamenstelling, persoonlijke redenen, volgens leeftijd	80
Tabel 3.46	Belangrijke redenen van verhuis naar of uit Gent, deel 1: wonen en omgeving, volgens eigendomsstatuut in Gent	82
Tabel 3.47	Belangrijke redenen van verhuis naar of uit Gent, deel 2: werk, gezinssamenstelling, persoonlijke redenen, volgens eigendomsstatuut in Gent	83
Tabel 3.48	Bewust op zoek gaan naar woning in/buiten Gent en de redenen	90
Tabel 3.49	Bewust op zoek gaan naar woning in/buiten Gent en de redenen, volgens gebied	91
Tabel 3.50	Vergelijking en belang prijsverschil bij het verhuizen naar/uit Gent	92
Tabel 3.51	Vergelijking prijsverschil bij het verhuizen naar/uit Gent, volgens socio-demografische kenmerken	93
Tabel 3.52	Ideeën voor Gent/zaken mee te geven aan het stadsbestuur, door > 1% vermeld	94
Tabel 3.53	Vijf meest vernoemde ideeëncategorieën, % vermeld per leeftijdscategorie	95
Tabel 3.54	Vijf meest vernoemde ideeëncategorieën, % vermeld per categorie van gezinssamenstelling	96
Tabel 3.55	Vijf meest vernoemde ideeëncategorieën, % vermeld, geselecteerde kenmerken	96
Tabel 3.56	Verhuisintenties voor de komende twee jaar	98

Tabel 3.57	Plaats van bestemming indien verhuis	99
Tabel 3.58	Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens leeftijd	100
Tabel 3.59	Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens gezinssamenstelling	100
Tabel 3.60	Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens herkomst	101
Tabel 3.61	Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens huurder/eigenaar	102
Tabel 3.62	Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens huidig woongebied: stadsdeel/verstedelijkingsgraad	103
Tabel 3.63	Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens gebied van oorsprong en bestemming	104
Tabel 3.64	Plaats van bestemming indien verhuis, volgens gebied van oorsprong en bestemming	104
Tabel 3.65	Aantal observaties gebruikt voor analyse verhuismotivaties	105
Tabel 3.66	Verhuismobiliteit sinds de leeftijd van 18 jaar	106
Tabel 3.67	Categorieën verschillende verhuismotieven	112
Tabel 3.68	Eerste verhuisbeweging sinds 18 <sup>de</sup> levensjaar van enkele types nieuwe Gentenaars met minimum 2 verhuisbewegingen	123
Tabel 3.69	Eerste verhuisbeweging sinds 18 <sup>de</sup> levensjaar van enkele types Gentverlaters met minimum 2 verhuisbewegingen	124
Tabel 3.70	Eerste verhuisbeweging sinds 18 <sup>de</sup> levensjaar van enkele types Gentverlaters met minimum 2 verhuisbewegingen, volgens (verandering in) eigendomsstatuut	125





# Lijst figuren

Figuur 3.1	Overzicht leeftijd en gezinssamenstelling (en gecombineerd)	39
Figuur 3.2	Belangrijkste reden van verhuis, %	84
Figuur 3.3	Belangrijkste verhuisredenen gegroepeerd	85
Figuur 3.4	Belangrijkste verhuisredenen gegroepeerd, volgens socio-demografische kenmerken	86
Figuur 3.5	Belangrijkste verhuisredenen gegroepeerd, volgens gebied van oorsprong of bestemming	88
Figuur 3.6	Belangrijkste verhuisredenen gegroepeerd en per profiel	89
Figuur 3.7	Gemiddelde verhuismobiliteit naar leeftijdscategorieën	107
Figuur 3.8	Verhuismobiliteit naar gezinssamenstelling	107
Figuur 3.9	Verhuismobiliteit naar leeftijd x gezinssamenstelling	108
Figuur 3.10	Verhuismobiliteit volgens opleidingsniveau	109
Figuur 3.11	Verhuismobiliteit naar inkomenscategorieën	109
Figuur 3.12	Verhuismobiliteit naar activiteitsstatus	110
Figuur 3.13	Verhuismobiliteit naar herkomst	110
Figuur 3.14	Verhuismobiliteit naar huurder/eigenaar	111
Figuur 3.15	Voornaamste verhuisredenen naar volgorde verhuisbeweging (sinds 18 jaar)	114
Figuur 3.16	Voornaamste verhuisredenen volgens richting verhuis ten opzichte van Gent, per verhuis	116
Figuur 3.17	Verhuismotieven en verhuisrichting, volgens het aantal verhuisbewegingen sinds 18 jaar	118
Figuur b3.1	Leeftijd, gezinssamenstelling en opleidingsniveau van inkomenscategorieën tot 2000 euro	152



# Inleiding

Waar en in welke woning een huishouden zich vestigt, wordt bepaald door verschillende factoren. Huishoudens worden op een bepaald moment gevormd. Ze breiden daarna uit of verkleinen weer. Verder loopt het pad van de huishoudens parallel met de werk- en inkomenscarrière(s) van één of meerdere personen in het huishouden. Deze veranderingen doen niet alleen de nood aan een andere woning ontstaan maar soms ook aan een andere woonlocatie. De nood aan een nieuwe woonlocatie kan gedreven zijn door verandering van werk of de wens tot nabijheid van het sociale netwerk, maar ook door een bepaalde woningtypologie die al dan niet aanwezig is in de huidige locatie. Internationale migratie, over landsgrenzen heen, en vaak gedreven door tewerkstellings- of onderwijsredenen, is een intens bestudeerd fenomeen. Maar ook binnenlandse migratie, binnen de landsgrenzen, en vaker gedreven door sociale redenen, zoals veranderingen in de gezinssamenstelling of door de aantrekkingskracht van het sociale netwerk, en door woonredenen, wordt in vele landen onderzocht.

Voor steden of andere regio's is het belangrijk om te weten waar zij typisch passen in het levenscyclusverhaal en hoe zij hun aantrekkingskracht eventueel kunnen uitbreiden naar andere fasen van de levenscyclus. Sommige regio's trekken vooral jongeren aan, andere trekken gezinnen met kinderen aan, nog andere zijn interessant voor werkenden en nog andere voor ouderen. Om te passen binnen een bepaalde fase van de levenscyclus van een huishouden is het belangrijk dat de juiste woningen in de regio aanwezig zijn (bijvoorbeeld appartementen voor startende huishoudens, gezinswoningen in een latere fase en (leeftijds)aangepaste woningen op elk moment) terwijl ook de betaalbaarheid van de woningen een rol speelt. Voor het woonbeleid van een regio is de kennis van de vraag naar woningtypes cruciaal, om een voldoende goed en betaalbaar woningaanbod te voorzien, maar ook om impact te kunnen hebben op de samenstelling van de bevolking.

Echter, niet alleen het aanbod van woningen en de tevredenheid daarmee drijft verhuizingen naar of uit een bepaalde regio. Ook de leefbaarheid in een bepaald gebied speelt een rol. Kennis van leefbaarheidservaringen van de bewoners kan pijnpunten of pluspunten aanreiken, die het stedelijk beleid mee kunnen voeren. Vooral voor steden en gemeenten met centrumfuncties is het beleidsmatig ook interessant te weten wie van deze functies vooral gebruik maakt en welk het effect de aanwezigheid ervan is op de inwoners.

Wat steden betreft, zijn het typisch de jongvolwassenen die er zich komen vestigen. Zij worden aangetrokken door de veelheid aan voorzieningen en diensten die steden te bieden hebben zowel op cultureel, economisch, als recreatief vlak, of door de stadssfeer en de aanwezigheid van andere jongvolwassenen. Sommige steden hebben daarbij ook nog natuurlijke troeven zoals de nabijheid van groen of zee, hun (centrale) ligging of het klimaat dat er heerst. Andere huishoudtypes lijken dan weer eerder weg te trekken uit de steden. Vooral de gezinnen met kinderen verlangen meer plaats, zowel in als buiten de woning en het is daarom dat vooral steden, waar er een hogere bevolkingsdruk en meer plaatsgebrek is dan in meer landelijke gebieden, worden gekenmerkt door een emigratie van dit type huishouden. Met de uitgebreidere economische mogelijkheden die er gekomen zijn en vooral de ontsluiting van gebieden rond de steden en daarbuiten, zijn huishoudens minder geconcentreerd (kunnen en willen) gaan wonen. Deze spreiding van huishoudens heeft echter vaak (negatieve) effecten op de omgeving (congestie, milieueffecten). Deze (selectieve) stadsvlucht is een gekend begrip, niet alleen in België maar ook daarbuiten, dat vele uitdagingen voor het stedelijk beleid stelt.

Het stedelijke beleid is er dan ook vaak op gericht bepaalde types huishoudens aan te trekken of andere, die in een eerdere fase in de stad woonden, in de stad te houden. Voor sommige steden is dit

beleid meer succesvol dan voor andere en waar sommige steden een positief migratiesaldo hebben, kampen andere steden met (sterk) negatieve, zowel binnenlandse als totale migratiesaldi. De kennis over waar in de levenscyclus een stad past of niet (meer) past en waarom (niet), is een belangrijk gegeven.

Ook Gent heeft als grootstad de troeven ervan maar ook de nadelen. Het is daarbij ook een typische studentenstad wat ook voor- en nadelen heeft. Gent kent enerzijds, net als andere studentensteden, een grote instroom van jongvolwassenen en anderzijds, ook vergelijkbaar met andere steden, wordt Gent geconfronteerd met het fenomeen dat er meer gezinnen met jonge kinderen de stad verlaten dan dat er zich vestigen.. Deze observaties geven aanleiding tot een aantal vragen waar de administratieve cijfers geen antwoord op bieden. Het bevolkingsregister en migratiebestanden omvatten wel een aantal elementen zoals adres, leeftijd, geslacht en nationaliteit (e.a.). Ook beroep wordt gevraagd bij een eerste domicilie maar wordt later (zelden) gewijzigd. Opleidingsniveau wordt niet bijgehouden. Nergens wordt bijgehouden bij een domicilie-aanvraag voor Gent of de persoon in kwestie eerder student is geweest in Gent. Inkomensgegevens worden al helemaal niet bijgehouden in het rijksregister.

Hoewel het algemeen migratiesaldo voor Gent momenteel nog steeds positief is, blijkt toch uit de projecties in de Stadsmonitor (Agentschap Binnenlands Bestuur, 2015) dat er voor 2020 en daarna weer een negatief algemeen migratiesaldo voor Gent wordt verwacht in tegenstelling tot voor sommige andere centrumsteden. Met een negatief binnenlands migratiesaldo en verwacht negatief algemeen migratiesaldo is het belangrijk te weten te komen wat Gent aantrekkelijker maakt of zou kunnen maken. In het bijzonder wenst de stad een aantrekkelijke woonplaats te zijn en te blijven voor gezinnen met kinderen (Balthazar, 2015). Het Bestuursakkoord 2013-2018 stelt de selectieve stadsvlucht te willen keren en Gent te willen onderscheiden als de kindvriendelijkste stad in Vlaanderen.

Om een beter inzicht te krijgen in de profielen van de inwijkelingen en de stadsverlaters en de determinanten die bepaalde types huishoudens aantrekken naar Gent of eruit afstoten, zette de dienst Data & Informatie - Bedrijfsvoering van de stad Gent een studie op touw, die begon met een bevraging van huishoudens die in 2012 ingestroomd dan wel uitgestroomd waren. Dit rapport bevat een analyse van de resultaten van deze bevraging.

In het voorliggende werk wordt een antwoord gezocht op volgende vragen:

- Behalve leeftijd, wat is het socio-economisch profiel van de in- en uitstromers?
- Wat is het profiel van hun huidige en vorige woning?
- Wat zijn de verhuismotieven voor de verhuis naar of uit Gent en vroeger in de migratiehistoriek?

Meer in detail:

- Blijven studenten echt plakken in Gent?
- Trekt Gent starters aan?
- Trekken de gezinnen weg uit Gent?
- Is er evidentie te vinden om de transitithese te onderbouwen?
- In welke mate verschilt het profiel van eigenaars van het profiel van huurders zowel bij stadsverlaters als bij de personen die naar Gent verhuizen?

De antwoorden op deze vragen zullen toelaten om binnenlandse migratie naar en uit Gent te kaderen binnen het geheel van migratiepatronen en motieven dat werd gevonden voor Vlaanderen. Gelijkaardig onderzoek werd ook voor Gent reeds uitgevoerd begin jaren '90. Het huidig onderzoek zal toelaten om verschuivingen in profiel of motieven te ontdekken.

In een eerste deel van dit rapport wordt de methodologie uitgelegd, met name hoe de bevraging en de analyse van de data gebeurden. Vervolgens worden de verhuis- en vestigingsmotieven uit de literatuur beschreven. Als derde en grootste deel vinden we de resultaten van de bevraging, gevolgd door een besluit en discussie.

# 1 | Methodologie

Er bestaat veel cijfermateriaal over migratie naar Gent maar toch blijven een aantal vragen onbeantwoord, meer specifiek betreffende details over het profiel van de in- en uitstromers en hun verhuis- en vestigingsmotieven. Op deze vragen kan een antwoord gezocht worden via het uitvoeren van een bevraging. Om deze reden is er in 2013 voor gekozen om de Gentverlaters en nieuwe Gentenaars te bevragen via een schriftelijke post-enquête. We beschrijven hieronder het opzet beknopt (voor een uitvoerige beschrijving zie bijlage 1).

## 1.1 Beknopte beschrijving van het opzet van de bevraging

De bevraging werd uitgevoerd via een post-enquête analoog met de Gentse leefbaarheidsmonitor 2014. Verder werden er enkele keuzes gemaakt naar afbakening van de bevraging toe, die hieronder besproken worden.

### 1.1.1 Binnenlandse migratie

Ten eerste werd de keuze gemaakt om enkel de binnenlandse migratie te beschouwen. Deze keuze had zowel een inhoudelijke als administratieve reden. Inhoudelijk zijn de processen die internationale migratie beïnvloeden vaak verschillend als de processen die binnenlandse migratie beïnvloeden. Omdat een enkele gemeente niet zoveel invloed kan uitoefenen op de processen die internationale migratie drijven, werd geopteerd enkel de binnenlandse migratie te beschouwen, waar de gemeente wel een invloed kan op uitoefenen. Er bestaan ook administratieve belemmeringen voor de analyse van buitenlandse migratie. Enerzijds zijn de Gentverlaters die naar het buitenland trekken moeilijk te traceren en te contacteren omdat er voor buitenlandse migratie geen voldoende specifieke adresgegevens bijgehouden worden. Anderzijds zijn er voor de nieuwe Gentenaars die niet uit België komen vaak taalbarrières die een bevraging in het Nederlands bij recente verhuizers moeilijk maken. Ook de interne verhuizers binnen Gent werden buiten beschouwing gelaten omdat de focus van het onderzoek uitgaat naar de profielen en motieven van degenen die van elders in België naar Gent komen en omgekeerd van Gent naar elders in België verhuizen. Als laatste werden ook de niet-verhuizers niet bevraagd (huishoudens die niet verhuisden in 2012). Dit zijn dus Gentenaars die minstens al sinds 2011 in Gent wonen. De informatie over de tevredenheid van deze Gentenaars kan echter benaderd worden door de leefbaarheidsmonitor 2014. In 2013 werd namelijk in Gent ook een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd (WES, 2014; genaamd leefbaarheidsmonitor 2014). Dit kan gebruikt worden als proxy voor de 'blijvers' om vergelijkingen te maken waar mogelijk, bijvoorbeeld naar socio-economische kenmerken, tevredenheid met de woning of verhuisintenties.

### 1.1.2 Oorsprongs- en bestemmingsgebieden

Ten tweede werd de binnenlandse migratie opgedeeld naar verschillende oorsprongs- en bestemmingsgebieden binnen België omdat de specifieke interesse bestond om te weten of er verschillen in verhuisredenen, profielen, enz. bestonden afhankelijk van het gebied waarnaartoe of waarvandaan men verhuisde (zie tabel 3.1 voor een overzicht van deze gebieden). Om de daarvoor voldoende aantallen

respondenten te verkrijgen, werden verschillende gebieden afgebakend, waaruit daarna random getrokken werd (eventuele verschillen in responsgraad, kunnen opgevangen door weging; zie verder).

### 1.1.3 Het jaar 2012

Ten derde werd gekozen voor een bevraging van personen die naar Gent verhuisden of Gent verlieten in het jaar 2012. Een afgebakend jaar is gemakkelijk hanteerbaar als referentieperiode zowel voor de respondenten als voor vergelijk met andere informatie en was ook de meest recente afgebakende periode ten tijde van het opzetten van de bevraging (in 2013). Verder situeert deze periode zich dicht tegen de periode van de bevraging van de leefbaarheidsmonitor (voorjaar 2013) zodat deze ongeveer over dezelfde periode gaan. De verhuisintenties van de nieuwe Gentenaars kunnen dan vergeleken worden met verhuisintenties van Gentenaars die gemiddeld langer in Gent wonen en de effectieve verhuismotieven van de Gentverlaters kunnen vergeleken worden met wat de respondenten uit de leefbaarheidsmonitor aangeven als eventuele verhuisreden.

### 1.1.4 Andere steekproefkenmerken

Ten vierde werden nog een aantal voorwaarden opgelegd aan de trekking van verhuizers uit 2012, behalve de beperking tot binnenlandse migratie werd ook migratie naar een collectief huishouden buiten beschouwing gelaten. Verder werd de bevraging op huishoudniveau gehouden dus binnen een verhuizend huishouden werd slechts één persoon bevraagd, zijnde bij voorkeur het gezinshoofd. Dus de uitspraken gelden voor de verhuizende huishoudens of voor hun gezinshoofd en niet voor het geheel van verhuizende personen. Als laatste afbakeningscriterium werd de leeftijd van de referentiepersoon in acht genomen en deze moest liggen tussen 18 en 79 jaar. De nettoresponsgraad van personen boven de 79 jaar ligt namelijk in het algemeen zeer laag en dit werd ook gevonden in de leefbaarheidsmonitor voor Gent.

## 1.2 Representativiteit en wegingsfactoren

De interpretatie van de resultaten hangt af van de representativiteit van de steekproef. Deze werd, zoals hierboven beschreven, niet random getrokken uit het totale bestand van in- of uitstromers naar/uit Gent maar eerst werden een aantal geografische gebieden binnen België afgebakend waaruit dan in een tweede stap random een steekproef werd genomen (of bij lage aantallen binnen een geografisch gebied, elk verhuizend huishouden werd gecontacteerd).

Dit betekent dat de uitspraken die worden gedaan op basis van deze dataset enkel van toepassing zijn op de betreffende gebieden en niet op het volledige bestemmings- of oorsprongsgebied van uitstromers uit of instromers in Gent, met name blijven alle internationale en stadsinterne bewegingen onbevraagd.

De stratificatie naar gebied van oorsprong of bestemming en de verschillende respons kan met weging opgevangen worden om uitspraken te doen over het geheel van verhuizers naar of uit België (behalve Gent zelf).

**Tabel 1.1 Binnenlandse migratie van huishoudens naar en uit Gent en hun gebied van oorsprong/bestemming, populatie en steekproef**

%	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
<i>Gebied van oorsprong/ bestemming</i>				
Stadsgewest	22,9	19,8	39,6	35,2
Rest Oost-Vlaanderen	23,2	22,7	26,6	24,3
West-Vlaanderen	19,8	22,8	-	-
Rest Vlaanderen	11,4	12,0	15,1	20,7
BHG	4,0	3,1	3,9	2,6
Centrumsteden	17,0	18,2	13,3	16,0
Wallonië	1,8	1,5	1,5	1,2
N (populatie huishoudens/steekproef) <sup>1</sup>	5 423	1 435	6 283	1 779

<sup>1</sup> Populatie = enkel volwassenen (18-79 jaar), en uitgezonderd komend van buiten België of stadsinterne verhuizingen, en ook uitgezonderd verhuisd naar collectieve wooninstellingen; enkel één persoon per adres werd bevraagd, hoofdzakelijk gezinshoofd (=verhuisaantallen gezinnen).

**Bron** Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)-steekproefopzet (zie bijlage 1) en representativiteitstesten (bijlage 2)

Tabel 1.1 toont zowel hoe de werkelijke verhouding van de populatie verhuizers (huishoudens) volgens oorsprongsgebieden van de nieuwe Gentenaars en bestemmingsgebieden van de Gentverlaters is (o.b.v. administratieve data) als de verhouding in de (netto) steekproef. Deze is niet gelijk (zie representativiteitstesten in bijlage 2). Om de verhouding in de steekproef gelijk te maken aan de werkelijke verhouding zal er moeten gewogen worden. De gebruikte gewichten kunnen ook gevonden worden in bijlage 2.

Vooraleer de verwerking aan te vatten, worden nog enkele bijkomende representativiteitstesten op huishoudniveau uitgevoerd om na te gaan of de verdeling van de huishoudens volgens herkomst, gezinsgrootte en aantal kinderen van de respondenten aanleunt bij de werkelijke verdelingen van de populatie nieuwe Gentse en Gentverlatende huishoudens (zie bijlage 2).

Voor de nieuwe Gentenaars vinden we een ondervertegenwoordiging van huishoudens behorende tot een etnisch-culturele minderheid en van huishoudens met vier of meer kinderen, en een oververtegenwoordiging van éénpersoonshuishoudens in de steekproef. Voor de Gentverlaters vinden we een zeer sterke ondervertegenwoordiging van huishoudens uit een etnisch-culturele minderheid, en een ondervertegenwoordiging van alleenwonenden en hele grote gezinnen (met vijf of meer personen).

### 1.3 Uni-en bivariate analyses

Voor het onderzoek naar de profielen van de in- en uitstromers in Gent kunnen vooreerst de persoonlijke karakteristieken van de respondent (het gezinshoofd) beschouwd worden, zoals zijn of haar leeftijd, opleidingsniveau, activiteitsstatus, herkomst. Maar behalve persoonlijke karakteristieken van het gezinshoofd spelen karakteristieken op huishoudniveau een rol zoals bijvoorbeeld de gezinsamenstelling, het gezinsinkomen, het eigendomsstatuut, ... We brengen deze gegevens in beeld op basis van de databanken van de bevraging bij de nieuwe Gentenaars en Gentverlaters van 2012 en vergelijken het profiel van de in- en uitstromers waar mogelijk met het profiel van de inwoners van Gent (o.b.v. administratieve data uit Gent in cijfers voor het jaar 2012) en met het profiel van de respondenten uit de leefbaarheidsmonitor 2014.

Zoals gesuggereerd door de literatuur spelen niet alleen levenscyclus- of huishoudkenmerken een rol bij de verhuisbeslissing maar kunnen factoren gelinkt aan de woning(markt) en de tevredenheid met de woning ook een verhuismotief zijn. Daarom worden ook de woningkarakteristieken van de



instromers en uitstromers onderzocht, alsook de mogelijke verschuiving in het profiel van eigendomsstatuut en woning en de tevredenheid met de woning.

Ook de expliciet bevroegde verhuismotieven van in- en uitstromers zullen geanalyseerd en vergeleken worden in relatie tot een selectie van huishoudkenmerken. Verder wordt ook de link met de stad hierbij onderzocht (bv. woonde het gezinshoofd bij geboorte in Gent, heeft het gezinshoofd gestudeerd in Gent, heeft het gezinshoofd en/of zijn/haar partner tijdens de kindertijd het langst in Gent gewoond).

Het overgrote merendeel van de variabelen zijn categorische variabelen en hiervoor zullen percentages per categorie (optellend tot 100 als er slechts één mogelijkheid mocht aangeduid worden) weergegeven worden. De onafhankelijkheid van een verdeling over categorieën volgens een kenmerk wordt telkens onderzocht via een aangepaste Chi<sup>2</sup>-test voor survey data (namelijk de Pearson design-based F-test). Of meer bepaald de proporties in een categorie op statistisch significante wijze van elkaar verschillen, wordt dan weer via proportietesten voor survey data getest.

We geven enkel verdelingen of andere resultaten volgens een bepaald kenmerk (bijvoorbeeld leeftijdscategorieën) weer indien er voor een onderzochte groep minimum 30 observaties zijn; dus overall waar groepen minder dan 30 observaties hebben, worden er voor deze groep geen resultaten getoond (dit zal zijn naar leeftijdscategorie: de 70- tot 80-jarige nieuwe Gentenaars, naar onderwijsniveau: de nieuwe Gentenaars zonder diploma of met een diploma van de lagere school; en Wallonië zowel als oorsprongs- als bestemmingsgebied).

We vermelden overall het aantal observaties dat gebruikt werd om de resultaten te berekenen. Bij bepaalde vragen kunnen namelijk een deel van de antwoorden ‘ontbrekend’ zijn of kan de optie ‘weet niet’ aangeduid worden (door het niet kunnen of niet willen geven van deze informatie bv. bij gevoelige vragen zoals inkomen) of bepaalde vragen kunnen enkel voor een deel van de respondenten relevant zijn.

## 2 | Verhuis-en vestigingsmotieven in de literatuur

De vraag over de redenen waarom personen en gezinnen verhuizen en waarom ze zich op een bepaalde plek vestigen is al uitgebreid onderzocht. In dit literatuuroverzicht laten we de internationale migratie buiten beschouwing en beperken we ons tot determinanten van binnenlandse migratie. Het verschil in focus ligt meestal op de algemene vragen enerzijds waarom huishoudens wel of niet in steden willen wonen of meer specifiek anderzijds waarom ze wel of niet in een bepaalde stad willen wonen.

Niet elke stad lijkt even aantrekkelijk of even onaantrekkelijk als een andere. In veel Europese landen lijken er grote verschillen te bestaan tussen de aantrekkelijkheid van hun steden. Terwijl sommige steden gekenmerkt worden door een steeds aangroeiende bevolking lijken andere leeg te lopen. Als maatstaf voor aantrekkelijkheid kan het migratiesaldo gebruikt worden. Ook in België is er verschil tussen de steden (zie verder).

Daar de kennis van de vestigingsredenen een belangrijke bron van informatie kan vormen over wat een bepaalde stad precies aantrekkelijk of onaantrekkelijk maakt en aldus de ontwikkeling van het stadsbeleid kan inspireren, wordt hier veel onderzoek naar verricht, zowel via gevalstudies (wat zijn de verhuis- en vestigingsmotieven van een bepaalde stad, voorbeelden voor België worden verder besproken) of gebaseerd op informatie die toelaat meerdere steden binnen een land of regio tegelijk te bestuderen (bv. voor Duitse steden: Buch, Hamann, Niebuhr & Rossen, 2014; Europese steden en regio's: Deas & Hinckx, 2014).

Deze migratie- of mobiliteitsstudies geven een zicht op enerzijds de karakteristieken van in- en uitstromers in steden en hun verhuisredenen en anderzijds op de typische pull- en pushfactoren van steden. Terwijl de pullfactoren zorgen voor instroom, veroorzaken de pushfactoren uitstroom. Hoewel de karakteristieken van de in- en uitstromers kunnen verschillen van locatie tot locatie, kan er toch (in een bepaalde periode) een trend merkbaar zijn zoals daar bijvoorbeeld was/is: de stadsvlucht van jonge gezinnen, van hoogverdieners of ouderen (Fokkema, Gierveld & Nijkamp, 1996, voor Nederland) terwijl jongvolwassenen naar de stad verhuizen.

Bij de analyse van de verhuisredenen, vinden we in de literatuur vaak de categorieën woonomstandigheden (alles wat met de woning te maken heeft: grootte, type, kwaliteit, kost), leefomgeving, sociale redenen, werk of economische redenen, en onderwijs. Volgens bepaalde studies neemt het belang van de leefomgeving hierin toe (zie bijvoorbeeld voor Zweden, Vilhelmson & Thulin, 2015). In de literatuur wordt vaak het onderscheid gemaakt tussen enerzijds verhuisredenen die gelinkt zijn aan persoonlijke kenmerken van de verhuizer of het verhuizend gezin en anderzijds verhuisredenen die gelinkt zijn aan een bepaalde plaats van vertrek of bestemming (gelinkt aan de bestemming worden dit vaak vestigingsredenen genoemd).

### 2.1 Verhuismotieven gelinkt aan kenmerken van de verhuizer

Vaak kan bij de verschillende verhuisbewegingen die een persoon of huishouden maakt, de link gelegd worden met de levenscyclus (Greenwood, 1985; Clark & Dieleman, 1996). De gebeurtenissen die typisch voorkomen in vele levenslopen zijn bijvoorbeeld het ouderlijke huis verlaten, trouwen of samenwonen, kinderen krijgen, kinderen die het huis verlaten, ouder worden, terug alleen wonen door scheiding/overlijden van partner, van werk veranderen, op pensioen gaan, ... en hangen sterk samen met de nood aan een andere woning. De wooncarrière van een persoon of huishouden zal dus

gedreven worden door de parallel lopende familiale en tewerkstellingscarrière(s), en daarmee samenhangend het inkomen- en de inkomensgroei.

Ook veranderingen in eigendomsstatuut passen vaak in dit model, met huren eerder in het begin van de wooncarrière, gevolgd door een verandering naar eigenaarschap. Op latere leeftijd of door onverwachte gebeurtenissen zoals werkloosheid of echtscheiding kan (tijdelijk) de stap terug naar de huurmarkt gemaakt worden. Voor Vlaanderen, gebaseerd op een woonsurvey in 2005 representatief voor Vlaanderen, werd als voornaamste verhuismotief voor de meest recente verhuis de expliciete wens om eigenaar te worden het meest vernoemd door degenen die eigenaars waren geworden en scheiding was het voornaamste motief voor degenen die van het statuut van eigenaar naar huurder waren gegaan.

Maar meer dan vroeger, is er ook meer dynamiek binnen eigenaarschap. Vaak blijft het niet bij éénmaal kopen of bouwen, maar wordt er ook binnen eigenaarschap ‘doorgestroomd’: men koopt eerst een starterswoning (kleine woning of appartement) en later wordt die verkocht en koopt men een grotere woning van een ander woningtype (bv. rijhuis, halfopen bebouwing, alleenstaande woning). In Vastmans, Heylen & Goeyvaerts (2014) werd dit doorstromen op de eigendomsmarkt geanalyseerd voor Vlaanderen en werd een typische woonladder gevonden, gekenmerkt door een hoge verkoopdynamiek van de eigen woning bij jonge dertigers en een evolutie in de verkopen van types woning volgens leeftijd (appartement werden eerder door jonge eigenaars verkocht, terwijl de verkopen van rijhuizen, halfopen bebouwingen en alleenstaande woningen door steeds oudere eigenaars werden verkocht).

Op bepaalde momenten in de levenscyclus zal de verhuismobiliteit ook hoger zijn dan op andere momenten. De mobiliteit is typisch het hoogst bij jongvolwassenen waar ze samengaat met studeren, alleen gaan wonen, een gezin vormen, en intrede op de arbeidsmarkt. Daarna, eens een huishouden gevormd is, zal het zich ‘settelen’ en daalt de mobiliteit sterk. Er wordt minder frequent verhuisd en een verhuis kan dan samengaan o.a. met scheiding, verandering van werk, verandering in inkomenspositie (bijvoorbeeld werkloosheid, pensioen), overlijden, verhuis naar een zorginstelling. In een studie naar de verhuismobiliteit in OECD landen vinden Caldera Sánchez & Andrews (2011) empirische bevestiging o.a. voor de link tussen verhuismobiliteit en leeftijd (oudere huishoudens zijn minder mobiel dan jongere) en met onderwijsniveau (hoger opgeleide huishoudens zijn meer mobiel). Meestal wordt het statuut van huren ook verbonden aan een hogere mobiliteit dan dat van eigenaars (Sánchez & Andrews, 2011; Oswald, 1996), ook in Vlaanderen (Winters *et al.*, 2015). In Vlaanderen lijkt de verhuismobiliteit, gebaseerd op verhuisbewegingen tussen gemeenten maar niet binnen gemeenten, algemeen te zijn toegenomen tussen 2005 en 2012 en vooral bij de groep 45- tot 65-jarigen (Vastmans *et al.*, 2014). De verhuismobiliteit is niet alleen bepaald door de kenmerken van het huishouden maar is ook sterk gelinkt aan de woningmarkt en de economische situatie op lokaal (en nationaal) niveau (Caldera Sánchez & Andrews, 2011).

Behalve de wens om eigenaar te worden, hadden belangrijke verhuismotieven in Vlaanderen in 2005 te maken met de woning: de fysische staat ervan, de aangepastheid en de grootte. Bij de herhaling van de Vlaamse woonsurvey, in 2013, kwam de wens om eigenaar te worden weerom als meest vermelde voornaamste verhuismotief naar voor (Pannecoucke & De Decker, 2015) doch had wel aan belang ingeboet tegenover 2005 (Winters *et al.*, 2015). Andere belangrijke verhuismotieven om uit de vorige woning te verhuizen waren: de wens om zelfstandig te wonen of om te gaan samenwonen (of huwen). Verder, maar in mindere mate, werden als verhuismotieven gevonden: echtscheiding, gezondheidsredenen, gezinsuitbreiding, en kenmerken van de vorige woning.

Behalve de nood aan een ander type woning veroorzaakt door levenscyclusgebeurtenissen, zal ook de tevredenheid met de woning een rol spelen in de wens om te verhuizen. Speare (1974) vond dat de verhuishuiswens en de verhuismobiliteit sterk beïnvloed werden door woningtevredenheid. Hij vond dat persoons- en woningkarakteristieken zoals leeftijd, woontijd, eigenaarschap, kamerbezetting de verhuismobiliteit beïnvloedden via hun effect op woontevredenheid. Dit model is nadien herhaaldelijk toegepast met dezelfde bevindingen. In een onderzoek naar de verhuismobiliteit, gebaseerd op

gegevens voor Vlaanderen (met name de Woonsurvey, 2005) vinden Heylen en Winters (2009) ook dat de verhuishwens inderdaad sterk beïnvloed wordt door de (on)tevredenheid met de woning. Maar ook de (on)tevredenheid met de woonomgeving speelde een rol in de verhuishwens.

De gebeurtenissen die het leven van vele personen karakteriseren gaan namelijk niet alleen gepaard met een verandering van woning maar mogelijk ook van locatie (Clark & Dieleman, 1996).

## 2.2 De keuze van de locatie: pull- en pushfactoren en vestigingsmotieven

De keuze voor een bepaald type woning (passend in de levenscyclus) gebeurt natuurlijk niet los van de locatie en van de economische, sociale en geografische context waarin een huishouden zich bevindt.

De keuze van de woning wordt mede bepaald door de karakteristieken van de lokale woningmarkt zoals woningprijzen van bepaalde types woningen (Clark, Deurloo & Dieleman, 2003) en het aanbod van woningen. Maar behalve de lokale woningmarkten, spelen ook andere factoren een rol die ofwel personen of gezinnen kunnen aantrekken (pullfactoren) of kunnen afstoten (pushfactoren). Deze push- en pullfactoren zijn natuurlijk vaak relatief te bestuderen in vergelijking met de situatie in andere mogelijke bestemmingen en de oorsprongslocatie. De lokale arbeidsmarktomstandigheden en de aanwezigheid van voorzieningen of natuurlijke troeven blijken belangrijke determinanten van in- of uitstroom uit een locatie (o.a. voor Belgische gemeenten: Devogelaer, 2004; voor Duitse steden: Buch, Hamann, Niebuhr & Rossen, 2014). Onder arbeidsmarktomstandigheden worden vaak de werkloosheids- en loonniveaus beschouwd samen met de tewerkstellingsgroei, maar ook de kwaliteit van de jobs in een bepaalde stad.

Behalve de gunstige arbeidsmarktomstandigheden kunnen troeven van een stad bv. de volgende zijn: de aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen zoals gezondheids-, onderwijs-, en culturele instellingen, het recreatief aanbod, aanwezigheid en kwaliteit van openbare goederen en diensten, winkels, restaurants, de natuurlijke ligging, het klimaat, de aanwezigheid van groen.

Andere factoren zoals de woningmarkt (beschikbaarheid, prijzen, uitzicht, ...) of sociale structuur (meer of minder diversiteit, aanwezigheid hoogopgeleiden, ouderen, ...) hebben eerder ambigue effecten. Terwijl hoge woningprijzen sommigen afstoten, kan dit door anderen beschouwd worden als een aantrekkelijke indicator van een veelgevraagde locatie met goede voorzieningen.

Dus bovenop de kenmerken van de stad kan ook de persoonlijke dimensie een motiverende rol spelen in de keuze van een locatie zoals de band die men heeft met een bepaalde locatie of regio (bijvoorbeeld waar men opgegroeid is) (bijvoorbeeld voor België: Devogelaer, 2004; De Corte *et al.*, 2003) of de aantrekkingskracht of afstotingskracht van bepaalde soorten wijken binnen in een stad.

Bepaalde persoons-of huishoudenskarakteristieken lijken algemeen een samenhang te vertonen met de keuze voor locatie. Uit onderzoek voor Vlaanderen in 2000 (Willaert, Surkyn & Lesthaeghe, 2000) blijkt dat er verschillen bestaan in de karakteristieken van de huishoudens die naar een bepaalde locatie trekken volgens o.a. leeftijd en gezinssamenstelling: stedelijk lijken de alleenstaanden, één-oudergezinnen, ongehuwde cohabitanten en personen met een migratie-achtergrond oververtegenwoordigd, terwijl er in de stedelijke rand eerder late thuisverlaters gevonden worden en er in landelijke gebieden een oververtegenwoordiging van gehuwden en huishoudens met kinderen voorkomt. Er wordt algemeen gevonden dat vooral jonge mensen, alleenstaanden, huishoudens zonder kinderen de beweging maken naar de stad, vooral naar appartementen, en daarna wordt de stad verlaten door huishoudens tot 40 jaar met kinderen. Ook door huishoudens met personen rond de pensioenleeftijd en later nog eens door hoogbejaarden lijkt de stad verlaten te worden (zie Willaert *et al.*, 2000; Deboosere *et al.*, 1997). Wat deze ouderen betreft, wordt soms geobserveerd (bijvoorbeeld Zweden; Andersson & Abramsson, 2012) dat ze tegenwoordig meer dan vroeger verhuizen. In het kader van het levenscyclusmodel zou dit dan een beweging in een meer centrale richting zijn, dichtbij gezondheids-, culturele en andere voorzieningen en wat het woningtype betreft, weg van eengezinswoningen naar (aangepaste) appartementen toe. Abramsson en Andersson (2015) vonden voor Zweden dat de

oudste leeftijdscohorten inderdaad deze meer centrale beweging maakten (maar bij de jongere senioren werd dit niet gevonden). Ze vonden hierin bevestiging voor laat-in-de-levenscyclus verhuizen naar centrale locaties.

Wat gevonden werd in Willaert et al, wordt nadien meermaals bevestigd. Net zoals Willaert *et al.* (2000) vinden De Corte *et al.* (2003) algemeen in hun onderzoek naar de migratiebewegingen van de grote steden in België dat het vooral de jonge mensen zijn die naar de (kern)steden trekken. De verhuisbewegingen van deze jongste leeftijdscategorie is sterk gericht naar grote of regionale steden, waarbij de stedelijke levenswijze een belangrijke pullfactor is.

Later (De Corte *et al.* spreken dan van de 25- tot 29-jarigen en de dertigers) wordt er weer vertrokken uit de stad naar meer suburbane gebieden. De woning wordt als te klein ervaren (door gezinsuitbreiding) wat een nood aan een grotere woning, vaak met tuin, creëert. Dit gaat ook vaak samen met een verandering van appartement naar eengezinswoning en hangt ook samen met de eigenaarswens. De streek van herkomst lijkt op dit moment ook een belangrijke rol te spelen. Er wordt namelijk een terugkeer waargenomen naar deze reeds gekende streek (De Corte *et al.*, 2003). Wat door deze leeftijdsgroep ook als verhuisreden naar voor komt zijn de omgevingskenmerken van de stad in negatieve zin, dus als pushfactoren. Brück *et al.* (2001) vonden ook een verband tussen het vermelden van negatieve omgevingsaspecten als verhuisreden en de aanwezigheid van (kleine) kinderen in het gezin.

Nog later in de levenscyclus (bij het einde van de loopbaan, overlijden partner) lijken de omgevingskenmerken terug van meer belang alsook de afstand tot familie of vrienden. Ook de latere verhuisbewegingen zijn eerder weg van de stadscentra. Vooral de beweging van de hoogbejaarden waar de mobiliteit terug verhoogt door verweduwing of verhuis naar bejaardentehuizen of verzorgingsinstellingen is er één weg van de steden (De Corte *et al.*, 2003).

In het onderzoek van Devogelaer (2004) naar binnenlandse migratie in België werden ook verschillen opgetekend naar leeftijd, zowel wat het belang van de verhuismotieven betreft als de woonpatronen: voor de groep 18- tot 24-jarigen wordt gevonden dat ze naar plaatsen trekken waar het aandeel jonge mensen hoog is. Zij vonden dat dit aandeel jonge mensen als proxy voor steden kon worden beschouwd. De steden leken dan ook deze leeftijdsgroep aan te trekken, terwijl ze andere leeftijdsgroepen afstootten. Specifiek voor Brugge en Oostende werd wel gevonden dat deze steden een oudere populatie aantrekken (pensioenmigratie naar de kust) met de stads- en natuurlijke amenities als pullfactoren.

Typisch voor studentensteden, is de aantrekkingskracht op jonge mensen nog meer uitgesproken. Zo vond Willems (2008) in zijn onderzoek naar migratie in het Vlaamse Gewest dat in Leuven en Gent de studentenpopulatie de zeer hoge binnenlandse migratiesaldi bij 18- tot 25-jarigen drijft. Hij vindt ook bij nagenoeg elke centrumstad dat de stadsvlucht van de leeftijdsgroep 30- tot 39-jarigen (en daarmee samenhangend ook stadsvlucht van kinderen, dus jonge gezinnen) niet gekeerd was in de bestudeerde periode (tot 2006). Daarbij vond hij ook dat jonge gezinnen zeer dichtbij verhuisden, namelijk naar de onmiddellijke buurgemeenten van de centrumsteden. In de literatuur vinden we dat korte-afstandsverhuizen voornamelijk geïnspireerd zijn door woningmotieven (zie overzicht in Niedomsyl, 2011; lange-afstandsverhuizen eerder gekarakteriseerd door tewerkstellingsmotieven).

Het bleek ook zo te zijn dat de jongeren die aangetrokken werden tot de centrumsteden niet uit de buurgemeenten kwamen maar voor Gent bijvoorbeeld uit andere (vooral West- en Oost-Vlaamse) centrumsteden. Hij legde de aantrekkingskracht van Gent (en Leuven) op jongeren bij de aanwezigheid van hoger onderwijs.

Het lijkt er dus op dat bepaalde types huishoudens typisch de stad verlaten (vooral jonge gezinnen). Een element dat in deze beslissing mee een rol kan spelen is de leefbaarheid van de stad. Hoe leefbaar een stad ervaren wordt, is natuurlijk persoonsgebonden, maar vaak wordt er wel een trade-off gemaakt tussen de positieve elementen van het leven in de stad en de negatieve elementen (zoals zwerfafval, (subjectieve) onveiligheid o.a. door verkeersdrukte of criminaliteit, andere overlast, gebrek

aan groen). Steffens en Cuyver stelden in 2003 dat leefbaarheid een groot obstakel kon vormen voor de revitalisering van de stad.

Behalve het bestuderen van deze algemene tendensen, worden de steden ook vaak geval per geval onderzocht, op zoek naar antwoorden waarom huishoudens eruit weg of ernaartoe verhuizen. Als we gevalstudies van de Belgische steden bekijken vinden we bijvoorbeeld studies voor de stad Gent (De Decker, Vandendriessche & Teerlinck, 1994; 1995), Leuven (Tratsaert, 1998), Turnhout (Bastijns & Imans, 2005), Mechelen (De Bruyne & Iserbyt, 2011), en de kuststeden (Vandekerckhove, De Luyck, Volckaert, De Witte & De Decker, 2015). Wat onder andere naar voor komt als problemen van de stad om huishoudens aan te trekken zijn de mobiliteit in de stad, het woningaanbod (type en prijzen), gebrek aan groen en speelruimte, hinder zoals lawaai.

Wat dus algemeen voor de steden wordt gevonden kan samengevat worden als: jonge mensen, alleenstaanden en (jonge) gezinnen zonder kinderen trekken eerder naar de stad toe, terwijl iets oudere gezinnen met kinderen eruit wegtrekken. Wat senioren betreft leken zij in het verleden eerder de steden te verlaten maar meer recent kan ook evidentie in de omgekeerde richting gevonden worden; voor België gaat het dan wel vooral over de kuststeden. De verhuismotieven leunen aan bij de veranderingen in de levenscyclus en de vestigingsmotieven hebben vaak met omgevingskenmerken en ook met woningaanbod te maken.





## 3 | Resultaten bevraging

### 3.1 Kenmerken nieuwe Gentenaars en stadsverlaters

Op basis van de bevraging kunnen de socio-demografische en economische kenmerken van de verhuizers onderzocht worden en bekijken we in hoeverre deze verschillen voor de groepen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters. Verder beschouwen we ook de woningkenmerken en de tevredenheid met de woning, zowel betreffende de huidige als de vorige woning. Voorts worden enkele omgevingskenmerken bestudeerd. Ook de mobiliteit inzake het aantal auto's dat een huishouden heeft en welk transportmiddel wordt gebruikt, wordt getoond. Als laatste bestuderen we de link met Gent die een verhuizer heeft. We gaan ook nader in op de verschillen tussen huurders en eigenaars die naar Gent of uit Gent verhuisden (in 2012).

#### 3.1.1 Kenmerken van de verhuizers en hun huishouden

In dit onderdeel bespreken we een aantal kenmerken van de verhuizers naar en uit Gent en hun gezin met betrekking tot hun socio-demografisch en economisch profiel. Ook het eigenaarsstatuut wordt hierbij betrokken. We bekijken ook de profielen van de huurders en eigenaars apart. Op basis van deze analyse zullen we dan komen tot een aantal typische profielen van huishoudens die naar Gent komen of Gent verlaten. Waar mogelijk vergelijken we de profielen van de verhuizers (in 2012) met deze van de Gentse bevolking (gebaseerd op de reeks Gent in cijfers of de Gentse leefbaarheidsmonitor 2014).

##### 3.1.1.1 Socio-demografische kenmerken van de verhuizers

In tabel 3.1 vinden we een overzicht van de socio-demografische karakteristieken van de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters en in welke mate deze (significant) verschillend zijn van elkaar.

Wat leeftijd betreft valt het op dat de nieuwe Gentenaars relatief vaak bij de jongste categorie volwassenen behoren: 60% van de respondenten (meestal gezinshoofden) is tussen 18 en 29 jaar. Als we dit vergelijken met de stadsverlaters vinden we in de leeftijdscategorie 18 tot 29 jaar ook een belangrijk deel van de verhuizers terug (31%) maar toch veel minder dan voor de nieuwe Gentenaars het geval is. Ook als dit percentage vergeleken wordt met de relatieve grootte van deze leeftijdscategorie in de gehele Gentse bevolking in 2013 (vergeleken enkel met categorieën vanaf 20 jaar tot 79 jaar), zien we dat van zowel de verhuizers naar Gent als uit Gent een veel hoger percentage zich in deze jonge categorie bevindt. De Gentverlaters zijn, hoewel jonger dan de gemiddelde Gentse bevolking, toch typisch wat ouder dan de nieuwe Gentenaars en bevinden zich vooral in de middencategorieën (30 tot 49 jaar).

Ook wat de gezinssamenstelling betreft vinden we frappante verschillen. Ongeveer drie vierde van de nieuwe Gentenaars heeft geen thuiswonende kinderen (39% koppels en 33% alleenstaanden zonder thuiswonende kinderen). Als we dit samen met de observatie over de jonge leeftijd van de nieuwe Gentenaars beschouwen, doet dit vermoeden dat het hier over startende huishoudens gaat, eerder dan over huishoudens waar de kinderen reeds het ouderlijk huis verlaten hebben. Als we dit vergelijken met de gezinssamenstelling van de Gentse bevolking in 2013 valt ook het veel grotere aandeel van koppels zonder thuiswonende kinderen op. Typisch voor de nieuwe Gentenaars lijkt dus het feit



dat het voornamelijk over gezinnen zonder thuiswonende kinderen gaat. Typisch voor de Gentverlaters lijkt dan te zijn dat het vooral over koppels gaat, zowel met als zonder thuiswonende kinderen.

Wat de scholing betreft van de verhuizers, vinden we in beide richtingen (zowel naar Gent als uit Gent) dat het hier vooral over hoog opgeleiden gaat. Drie vierde van de nieuwe Gentenaars is hoog opgeleid, bijna de helft (44%) is zelfs universitair opgeleid. Voor de Gentverlaters vinden we 61% hogescholenden en het aandeel universitair geschoolden is bijna één op drie, terwijl er ook één op drie middengespoold is (diploma middelbare scholing). Als we dit vergelijken met de percentages uit de leefbaarheidsmonitor 2014 (WES, 2014) vinden we zowel bij de instromers als bij de uitstromers gemiddeld een grotere vertegenwoordiging in de categorie hoogopgeleiden (uit de leefbaarheidsmonitor 2014: universitair: 22% en niet-universitair hoger onderwijs: 24%). Dus zowel de instroom als de uitstroom uit Gent is hoger opgeleid dan gemiddeld voor Gent, maar de uitstroom (in 2012) in een iets mindere mate dan de instroom.

Betreffende nationaliteit of herkomst zien we geen grote verschillen tussen beide groepen verhuizers. Uit de representativiteitstesten met de populatie verhuizers weten we wel dat de huishoudens uit een etnisch-culturele minderheid (sterk) ondervertegenwoordigd zijn in de steekproef. Ten opzichte van het totaal percentage voor Gent (zie inleiding: 19%) bestaat zowel de groep instromers als uitstromers uit lagere percentages huishoudens met ECM-achtergrond. We willen wel opmerken dat internationale migratie hier buiten beschouwing is gelaten, dus het gaat steeds over huishoudens die vanuit of naar een andere gemeente in België verhuizen.

Tabel 3.1 Socio-demografische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters		Signifi- cantie <sup>1</sup>	Gent (2013) <sup>2</sup>
	%	N	%	N		
<i>Leeftijd</i>						
Gemiddeld (jaren)	33	1 432	38	1 778	**	
Mediaan (jaren)	27		33		-	
	60,4	888	30,8	551	**	21,9
18-29	18,9	262	36,2	649	**	21,7
30-39	7,6	103	14,5	252	**	17,5
40-49	7,8	106	8,7	149	n.s.	16,5
50-59	4,0	54	6,6	120	**	12,9
60-69	1,3	19	3,2	57	**	9,4
70-80	1 432		1 778		Pearson: **	
N						
<i>Gezinssamenstelling</i>						
Koppel met thuiswonende kinderen	15,7	201	35,3	582	**	23,8
Eénoudergezin	5,6	69	5,5	91	n.s.	7,7
Koppel zonder thuiswonende kinderen	39,4	531	33,3	558	**	26,3
Alleenstaande	33,3	434	23,6	392	**	42,2
Andere	6,0	81	2,4	37	**	-
N	1 316		1 660		Pearson: **	
<i>Hoogste onderwijsniveau</i>						LO (2013) <sup>4</sup>
Geen	1,0	12	2,8	48	**	4,3
Lagere school	1,6	21	2,7	44	*	7,1
Lager middelbaar	5,7	74	9,4	157	**	15,9
Hoger middelbaar	16,1	215	23,8	402	**	26,0
Niet-universitair hoger onderwijs	31,6	433	32,0	552	n.s.	24,3
Universitair onderwijs	44,1	613	29,4	516	**	22,4
N	1 368		1 719		Pearson: **	
<i>Nationaliteit<sup>3</sup></i>						
Belg	90,8	1 245	92,6	1 608	n.s.	87,3
EU-28	2,7	36	4,0	68	n.s.	6,8
Niet-EU-28	6,5	85	3,5	60	**	5,9
N	1 366		1 736		Pearson: **	
ECM	4,6	62	5,2	90	n.s.	19
Niet-ECM	95,4	1 370	94,8	1 646	n.s.	81
N	1 432		1 736		Pearson: n.s.	

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%; Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Gent in cijfers (www.buurtmonitor.be): het jaar 2013 werd genomen omdat dit best aansluit met de bevestigingsperiode; voor de berekening van de percentages in de verschillende leeftijdscategorieën werden de totale aantallen in elk van de relevante categorieën genomen en hierop percentages berekend. De jongste categorie bevat echter enkel de 20 tot 29 jaren en zal daardoor al lager uitvallen. Het gaat hier ook over individuen en niet over de gezinshoofden.

<sup>3</sup> Dit zijn gegevens van huishoudens die intern verhuisd zijn, dus vanuit een andere Belgische gemeente naar Gent of van Gent naar een andere Belgische gemeente. Het bevat hier dus niet de internationale migratie.

<sup>4</sup> LO (2013): Gegevens hoogst behaalde diploma uit Gentse leefbaarheidsmonitor 2014.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013); Gent in cijfers (2013); WES (2014)

**Tabel 3.2 Oorsprongs- en bestemmingsgebieden van binnenlandse migratie van huishoudens naar en uit Gent**

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	%	N	%	N
<i>Gebied van oorsprong/ bestemming</i>				
Stadsgewest	23,0	284	39,5	627
Rest Oost-Vlaanderen	23,1	325	26,8	432
West-Vlaanderen	19,8	326	-	-
Rest Vlaanderen	11,4	172	15,1	368
BHG	4,0	44	3,9	47
Centrumsteden	17,0	260	13,3	284
Wallonië	1,8	21	1,5	21
N	1 432		1 779	

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Naar oorsprongs- en bestemmingsgebied volgt de verdeling in de steekproef de werkelijke verdeling van de naar of uit Gent verhuizende gezinnen (zie tabel 3.1) omdat de steekproef gewogen werd om aan dit criterium te voldoen. Dus van de nieuwe Gentenaars komt ongeveer één op vier (23%) uit het stadsgewest Gent, één op vier (23%) uit de rest van Oost-Vlaanderen en één op vijf (20%) uit West-Vlaanderen. Een groot deel van de verhuizers verhuisde dus van redelijk dichtbij (Stadsgewest, Oost-Vlaanderen, West-Vlaanderen) naar Gent toe. Bij de Gentverlaters komt dit nog frappanter naar voor: twee op vijf (40%) verhuisde naar het stadsgewest, en meer dan één op vier (27%) naar elders in Oost-Vlaanderen.

Uit tabellen 3.1 en 3.2 vinden we een aantal socio-demografische groepen waar we over minder dan 30 observaties beschikken. In de detailanalyses naar dit socio-demografisch kenmerk zullen de resultaten voor deze groepen niet getoond worden. Het gaat bij de nieuwe Gentenaars over de 70-tot 80-jarigen, de huishoudens met een gezinshoofd zonder een diploma of met een diploma van de lagere school en voor de huishoudens die verhuisd zijn van Wallonië naar Gent. Bij de Gentverlaters gaat het enkel over de groep die naar Wallonië verhuisd is.

### 3.1.1.2 Verandering gezinssamenstelling bij verhuis

Om verder te onderzoeken of er met de verhuis ook een verandering in gezinssamenstelling gepaard ging, beschouwen we de gezinssamenstelling op het adres vanwaar men verhuisde (tabel 3.3) en de veranderingen die plaatsvonden in gezinssamenstelling tussen het huidige en vorige adres (tabel 3.4).

**Tabel 3.3      Gezinsamenstelling op vorig adres, in % per categorie**

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>
<i>Gezinsamenstelling voor verhuis</i>			
Koppel met thuiswonende kinderen	36,5	28,7	**
Eénoudergezin	9,1	8,1	n.s.
Koppel zonder thuiswonende kinderen	19,7	29,1	**
Alleenstaande	32,9	30,1	n.s.
Andere	1,9	4,0	**
N	1 148	1 688	Pearson: **

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%; test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

De gezinsamenstelling voor de verhuis (tabel 3.3) was voor de nieuwe Gentenaars het meest die van koppel met thuiswonende kinderen (37%). Voor de Gentverlaters komt deze vorm van huishouden als vorige gezinsamenstelling minder frequent voor (29%) en er komt meer dan in het geval van de nieuwe Gentenaars als vorige gezinsvorm koppel zonder thuiswonende kinderen voor. De vorm 'koppel met thuiswonende kinderen' kan twee zaken betekenen, namelijk dat men ofwel nog inwoonde bij de ouders en dus zelf als kind werd beschouwd, ofwel dat men zelf reeds als ouder in deze vorm zat. Tussen beide is een groot verschil daar de eerste eerder een start op de woningmarkt betekent terwijl men in het tweede geval eerder van een verandering in zijn situatie op de woningmarkt kan spreken.

In tabel 3.4. vinden we wel enige verduidelijking. Wat de nieuwe Gentenaars betreft zien we dat de veranderingen van alleenstaande naar alleenstaande, van alleenstaande naar koppel zonder kinderen en van koppel met kinderen naar koppel zonder kinderen het grootste aandeel van de veranderingen bevatten (elk rond de 14-15%). Ook koppel met kinderen naar ofwel alleenstaande of koppel met kinderen komen vaak voor (rond 8-9%). Er doen zich dus een groot deel veranderingen in samenstelling voor. Dit lijkt het minder het geval bij de Gentverlaters waar er zich veel grotere percentages op de diagonaal (waar de gezinsamenstellingen dezelfde vorm behouden) bevinden. De verhuis naar Gent lijkt dus eerder gepaard te gaan met een verandering in het type gezinsamenstelling dan de verhuis uit Gent.

Tabel 3.4 Veranderingen in gezinssamenstelling bij verhuis naar of uit Gent, in % per cel

	Gezinssamenstelling na verhuis									
	Koppel met kinderen		Eénouder-gezin		Koppel zonder kinderen		Alleenstaande		Anderen	
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters
<i>Gezinssamenstelling voor verhuis</i>										
Koppel met kinderen	7,8	18,0	2,9	1,4	13,8	5,8	8,9	2,8	2,5	0,1
Eénoudergezin	1,2	2,4	2,1	2,8	2,2	1,5	3,0	1,1	0,4	0,4
Koppel zonder kinderen	4,0	8,7	0	0,4	10,1	16,7	5,5	3,4	0,0	0,0
Alleenstaande	3,7	5,7	0,4	0,7	13,5	8,6	15,0	15,2	1,0	0,5
Andere	0	0,7	0	0,0	0	1,2	0	0,8	1,9	1,2
N	181	572	57	88	454	553	358	379	67	35

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.1.1.3 Economische kenmerken en eigendomsstatuut van de verhuizers

In tabel 3.5 worden een aantal aan inkomensstatus gerelateerde kenmerken voorgesteld, namelijk de inkomenscategoríeën waarin een verhuizend huishouden zich bevindt (vijf categoríeën, verdeeld ten opzichte van het mediaan beschikbaar inkomen in 2012 voor alleenstaanden en koppels met twee kinderen; zie voetnoot 1); vervolgens een indicator voor betaalbaarheid, namelijk het (zelf gerapporteerde) meer of minder dan 30% van het inkomen besteden aan wonen, en als laatste de activiteitsstatus welke ook gelinkt is aan het inkomen.

Bijna 40% van de nieuwe Gentenaars bevindt zich in de laagste twee inkomenscategoríeën terwijl dit voor de Gentverlaters ongeveer 30% is. We zien een iets sterkere vertegenwoordiging van de Gentverlaters in de twee hoogste inkomenscategoríeën. Dit lijkt te suggereren dat nieuwe Gentse huishoudens gemiddeld een lager inkomen hebben dan de Gentverlaters.

Voor een groot deel is de hogere vertegenwoordiging van de nieuwe Gentenaars in de lagere inkomenscategoríeën te wijten aan het feit dat de nieuwe Gentse huishoudens gemiddeld jonger zijn en ook meer waarschijnlijk een huishouden met één inkomen zijn. Als we de verdeling over inkomenscategoríeën afzonderlijk per leeftijdscategoríe bekijken (zie bijlage, tabel b3.1), zien we dat de verdeling in de twee jongste leeftijdsgroepen toch niet onafhankelijk is van de verhuisrichting en dat er een grotere vertegenwoordiging in de hogere inkomenscategoríeën lijkt te zijn bij de groep 18- tot 29-jarigen en vooral bij de 30- tot 39-jarigen die Gent verlaten. Maar dit kan weer aan de gezinssamenstelling gelinkt zijn, namelijk met relatief meer alleenstaanden in die leeftijdsgroepen die naar Gent verhuizen. Naar gezinssamenstelling (bijlage tabel b3.2) zien we bij de Gentverlatende koppels met kinderen een grotere vertegenwoordiging in de hogere inkomenscategoríeën dan bij de nieuwe Gentse koppels met kinderen. Bij andere gezinssamenstellingen lijkt de verdeling over inkomenscategoríeën dan weer niet afhankelijk te zijn van de beweging naar of uit Gent.

**Tabel 3.5 Economische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie**

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>
<i>Inkomenscategorie</i>			
<1 000	3,9	3,4	n.s.
1 000-2 000	35,2	27,2	**
2 000-3 000	22,7	23,0	n.s.
3 000-4 500	31,3	35,5	*
4 500 +	6,9	11,0	**
N	1 343	1 620	Pearson: **
<i>Huur/afbetaling: % beschikbaar inkomen</i>			
≤30%	62,3	61,1	n.s.
>30%	37,7	38,9	n.s.
N	1 346	1 611	Pearson: n.s.
<i>Rondkomen met beschikbaar inkomen?</i>			
Zeer moeilijk	4,2	4,3	n.s.
Moeilijk	6,6	6,4	n.s.
Eerder moeilijk	16,9	19,2	n.s.
Eerder gemakkelijk	32,8	32,2	n.s.
Gemakkelijk	27,5	25,4	n.s.
Zeer gemakkelijk	11,9	12,4	n.s.
N	1 397	1 749	Pearson: n.s.
<i>Activiteitsstatus</i>			
Werkend	84,2	82,1	n.s.
Werkzoekend	3,7	4,8	n.s.
Arbeidsongeschikt/invalide	1,7	2,7	n.s.
Gepensioneerd	5,6	7,8	*
Huisman/-vrouw	0,7	0,9	n.s.
Schoolgaand/studerend	2,8	1,1	**
Andere	1,2	0,6	n.s.
N	1 384	1 688	Pearson: **

\* [http://www.armoedebestrijding.be/cijfers\\_aantal\\_armen.htm](http://www.armoedebestrijding.be/cijfers_aantal_armen.htm) (dd.23/09/2015): Op basis van de EU-SILC gegevens wordt het individueel mediaan beschikbaar inkomen voor België voor 2013 gevonden op 1 808 euro. Monetair armoede ligt op 60% van dit mediaan beschikbaar inkomen voor alleenstaanden, zijnde 1 085 euro netto per maand. Voor een koppel met twee kinderen ligt de armoedegrens op 2 279 euro per maand.

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%; test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Als we het profiel van de laagste inkomenscategorieën bekijken naar leeftijd, gezinssamenstelling en opleiding (zie bijlage figuur b3.1), zien we dat dit bij de nieuwe Gentenaars voornamelijk huishoudens met jonge gezinshoofden zijn, en vaak alleenstaand, dus aan het begin van hun carrière. Bovendien zijn zij gemiddeld meer vertegenwoordigd bij de hoog opgeleiden dan de Gentverlaters in deze laagste inkomenscategorieën. Bij de Gentverlaters uit het laagste inkomensprofiel zien we een meer divers, wat ouder profiel en iets minder hoog opgeleid profiel (zie bijlage, figuur b3.1). Bij de nieuwe

Gentenaars die nu nog in een lage inkomenscategorie vallen, kunnen we verwachten dat het potentieel om in de toekomst een hoger (gezins)inkomen te hebben, groot is.

Conclusie hier is dat de verschillen naar inkomen voor een groot deel te wijten zijn aan het profiel van de nieuwe Gentenaars (jong en/of alleenstaand) en de Gentverlaters (al iets ouder en vaak koppel) en dat het potentieel om in de toekomst een huishouden in een hogere inkomenscategorie te worden, groot is. Bij de koppels met kinderen bestaat er toch wel een verschil in de verdeling naar inkomen: zij die Gent verlaten lijken gemiddeld iets rijker te zijn dan zij die Gent binnenkomen. Dit zegt natuurlijk niets over hoe zij zich verhouden tot de (niet-verhuizende) bevolking van Gent.

Wat de zelf-gerapporteerde betaalbaarheid van de woning betreft vinden we geen significante verschillen tussen de groep die naar Gent of uit Gent verhuist: in beide gevallen vinden we een 38-39% met woninguitgaven die meer zijn dan 30% van het beschikbare inkomen. Ook algemeen wat de zelf aangegeven moeilijkheid met rondkomen met het beschikbaar gezinsinkomen betreft, zijn hier gemiddeld geen verschillen op te merken. Er lijken ook geen noemenswaardige verschillen met het gemiddelde voor Gent te bestaan (cf. leefbaarheidsmonitor 2014, WES 2014).

Naar activiteitsstatus van de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters zijn er wel verschillen op te merken maar deze beperken zich tot de relatieve grootte van twee groepen, namelijk de studerende en de gepensioneerde verhuizers. Bij de nieuwe Gentenaars vinden we 3% studerenden terwijl dit ongeveer 1% is bij de Gentverlaters. Het percentage gepensioneerden ligt dan weer hoger bij de Gentverlaters (8%) dan bij de nieuwe Gentenaars (6%) dus relatief zijn er in de Gentverlatende verhuizers meer gepensioneerden dan in de groep nieuwkomers.

In bijlage (tabel b3.3) vinden we de socio-demografische en economische kenmerken van de gepensioneerden die naar Gent of uit Gent verhuizen. De gemiddelde leeftijd verschilt licht met gemiddeld twee jaar jongere gepensioneerden die naar Gent verhuizen (65/67 jaar). Naar gezinsamenstelling vinden we dat de helft van de gepensioneerden die naar Gent verhuizen alleenstaand zijn en ruim een derde (36%) is een koppel. Deze verhouding is omgekeerd voor de Gentverlaters die relatief meer een koppel zijn (51%) dan alleenstaand (35%). Wat het opleidingsniveau betreft zien we een hogere vertegenwoordiging in de categorieën hoog opgeleiden bij de gepensioneerden die naar Gent verhuizen: 45% is hoog opgeleid en van de Gentverlatende gepensioneerden is 30% hoog opgeleid.

Terug naar de activiteitsstatus van de verhuizers, kunnen we opmerken dat zowel de instromende als uitstromende huishoudens, met een percentage werkende respondenten (gezinshoofden) van 82 of 84%, uit een aanzienlijk hoger percentage werkenden bestaat dan wat gevonden werd in de leefbaarheidsmonitor 2014 voor Gent algemeen (63%; uit WES, 2014). Dus zowel de in- als uitstroom bestaat veel meer dan gemiddeld voor de Gentenaren uit werkenden (enkel gezinshoofden).

De activiteitsstatus kan verschillen afhankelijk van de leeftijd, maar kan ook verschillen vertonen volgens eigendomsstatuut (dit wordt besproken in het volgende deel 3.1.1.4) of herkomst. Tabel 3.6 leert dat er inderdaad verschillen naar leeftijd en herkomst bestaan (en verder vinden we ook verschillen tussen huurders en eigenaars).

**Tabel 3.6 Activiteitsstatus van de verhuizers, in % per categorie, volgens leeftijd en herkomst**

Nieuwe Gentenaars	Leeftijdscategorieën						Herkomst	
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-80	ECM	Niet-ECM
Werkend	91,5	87,9	89,4	69,7	6,1		57,0	85,5
Werkzoekend	3,1	6,2	1,8	5,9	3,3		13,7	3,3
Arbeidsongeschikt/invalide	0,7	1,2	3,0	8,5	4,3		1,7	1,7
Gepensioneerd	0,1	0	0,9	12,0	80,8		0,0	5,9
Huisman/-vrouw	0,4	0	2,0	2,3	1,6		3,7	0,6
Schoolgaand/studerend	3,5	2,7	1,1	1,7	0		20,1	2,0
Andere	0,8	2,0	2,0	0	3,9		3,8	1,0
N	857	250	101	104	54	18	56	1 328
	**						**	
Gentverlaters	Leeftijdscategorieën						Herkomst	
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-80	ECM	Niet-ECM
Werkend	89,6	90,8	89,2	78,3	16,4	4,0	67,2	82,8
Werkzoekend	5,1	5,4	3,9	4,7	3,9	0	15,7	4,2
Arbeidsongeschikt/invalide	1,1	1,9	5,1	7,4	4,1	2,4	4,6	2,6
Gepensioneerd	0	0,2	0	8,0	74,2	86,4	1,3	8,2
Huisman/-vrouw	0,7	0,6	0,9	1,6	0,7	4,8	4,6	0,7
Schoolgaand/studerend	2,5	0,8	0,5	0	0	0	6,5	0,9
Andere	1,1	0,4	0,5	0	0,7	2,4	0,0	0,7
N	535	626	236	135	108	47	83	1 597
	**						**	

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%; test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Naar leeftijd (tabel 3.6) vinden we dat van de jongvolwassen nieuwe Gentenaars, die het grootste aandeel nieuwe Gentenaars vertegenwoordigt, 92% werkend is en de overblijvende groep is student of werkzoekend. Bij de 50- tot 59-jarige nieuwe Gentenaars ligt het aandeel werkenden toch een deel lager (70%). Meer dan één op tien (12%) van deze leeftijdsgroep nieuwe Gentenaars is reeds (brug)gepensioneerd. We zien bij de Gentverlaters dat het aandeel werkenden in deze leeftijdsgroep hoger ligt, namelijk 78%. Van de 60- tot 69-jarige nieuwe Gentenaars is de meerderheid gepensioneerd (81%) en 6% is nog aan het werk. Ook hier is het aandeel werkenden in deze leeftijdscategorie die Gent verlaat, hoger (16%) en het aandeel gepensioneerden lager (74%).

Ook naar herkomst (tabel 3.6) zijn er grote verschillen: van de nieuwe Gentse huishoudens die tot een etnisch-culturele minderheid behoren is een veel lager percentage werkend dan van de nieuwe Gentse huishoudens die niet tot een etnisch-culturele minderheid behoren (57% t.o.v. 86%). Het percentage werkende gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid die Gent verlaten, ligt ook 10 procentpunten hoger, namelijk 67%. De nieuwe Gentse gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid zijn gekenmerkt door een groot aandeel studenten, namelijk één op vijf (20%), maar ook door een groot aandeel werkzoekenden, namelijk één op zeven (14%).



### 3.1.1.4 Huurders en eigenaars

Hieronder (tabel 3.7) bekijken we de verschillen naar eigendomsstatuut tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters. Zoals te verwachten uit het profiel zijn er onder de nieuwe Gentenaars significant minder eigenaars en meer private huurders dan bij de Gentverlaters. Terwijl bij de nieuwe Gentenaars slechts één op drie eigenaar is, is dit meer dan de helft bij de Gentverlaters. Voor Gent algemeen is het percentage dat in een eigenaarswoning woont (respondent zelf/partner/ouders of voogd zijn eigenaar) hoger dan wat voor de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters het geval is, namelijk 64%. Dit ligt ook lager dan het gemiddelde voor Vlaanderen (ook in 2013) waar 71% van de huishoudens eigenaar is van de woning waarin ze wonen (Winters *et al.*, 2015). We vinden aan de andere kant een veel groter aandeel huurders op de private huurmarkt bij de nieuwe Gentenaars dan bij de Gentverlaters maar ook dan wat voor Gent algemeen geldt (bij 25% van de Gentse huishoudens is een particuliere verhuurder eigenaar van de woning waarin men woont). Het percentage sociale huurders lijkt niet verschillend tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters maar is wel lager dan het gemiddelde voor Gent (9%, WES, 2014) en Vlaanderen (7%, Winters *et al.*, 2015). Dus de nieuwe Gentenaars lijken veel meer dan gemiddeld private huurder te zijn.

In de vorige situatie waren de Gentverlaters (dus toen ze in Gent woonden) veel minder eigenaar, slechts 27% was eigenaar van de woning in Gent, en meer dan de helft was private huurder. De vorige situatie van de nieuwe Gentenaars bevestigt ook dat het hier voor een groot deel over starters gaat waarbij het vorige adres bij de ouders was (35% woonde in een huis waarvan de ouders eigenaars waren). Nog een deel, bijna één op tien, komt van een studentenwoning (of men er al dan niet gedomicilieerd was, is onbekend) en vermoedelijk nog een deel van de percentages private en sociale huurders zijn ook situaties waar de ouders de woning huurden.

**Tabel 3.7 Eigendomsstatuut van de verhuizers, in % per categorie**

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters		Significantie <sup>1</sup>
<i>Huurder/eigenaar, huidige situatie</i>	%	N	%	N	
Eigenaar: respondent en/of partner	33,8	475	53,4	941	**
Eigenaar: ouders of voogd	4,0	56	5,0	92	n.s.
Sociale huurder	1,3	17	2,0	34	n.s.
Private huurder	60,3	861	39,3	685	**
Weet niet	0,6	9	0,4	7	n.s.
N	1 418		1 759		Pearson: **
<i>Huurder/eigenaar, vorig adres</i>	%	N	%	N	
Eigenaar: respondent en/of partner	16,9	232	27,1	475	**
Eigenaar: ouders of voogd	35,4	514	13,6	230	**
Sociale huurder	2,2	30	3,1	55	n.s.
Private huurder	34,8	486	55,5	976	**
Koteigenaar/studentenhuisvesting <sup>2</sup>	9,8	147	-	-	n.b.
Weet niet	0,9	12	0,8	14	n.s.
N	1 421		1 750		Pearson: **

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> De optie koteigenaar/studentenhuisvesting als type eigenaar van de woning op het vorige adres werd enkel aangeboden in de vragenlijst voor de nieuwe Gentenaars. Het is niet zeker dat de respondenten hier daadwerkelijk gedomicilieerd waren.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Verder komen de nieuwe Gentse huurders veel meer dan de nieuwe Gentse eigenaars van een situatie waar de ouders eigenaars zijn van de woning op het vorig adres (39% t.o.v. 28%) en komen ze veel minder uit een situatie waar ze zelf eigenaar waren (tabel 3.8: 11% van de nieuwe Gentse huurders was eigenaar tegenover 29% van de nieuwe Gentse eigenaars). Dit duidt er weerom op dat de huursector eerder dan de eigenaarssector de starters op de woningmarkt opneemt. De eigenaars in Gent waren behalve startende eigenaars ook al voor 29% doorstromers.

**Tabel 3.8** Vorig eigendomsstatuut van de verhuizers, huurders en eigenaars, in % per categorie

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Huurders <sup>1</sup>	Eigenaars <sup>1</sup>	Huurders <sup>1</sup>	Eigenaars <sup>1</sup>
<i>Huurder/ eigenaar vorig adres</i>				
Eigenaar: respondent en/of partner	10,7	29,3	15,9	37,0
Eigenaar: ouders/voogd	39,6	27,9	12,9	14,3
Sociale huurder	2,7	1,2	4,7	1,8
Private huurder	35,7	33,2	65,6	46,5
Koteigenaar/studentenhuisvesting <sup>2</sup>	10,6	7,8	-	-
Weet niet	1,0	0,6	0,9	0,5
N (100%)	938	473	810	934
Pearson huurders/eigenaars <sup>4</sup>	**		**	

<sup>1</sup> Huurders = sociale en private huurder en categorie 'weet niet'; Eigenaars = respondent en/of partner, ouders/voogd.

<sup>2</sup> De optie koteigenaar/studentenhuisvesting voor de eigenaar van de woning op het vorige adres werd enkel aangeboden in de vragenlijst voor de nieuwe Gentenaars. Het is niet zeker dat de respondenten hier daadwerkelijk gedomicilieerd waren.

<sup>3</sup> Van de 938 nieuwe Gentse huurders waren er 25 sociale huurder; van de 810 Gentverlatende huurders waren er 38 sociale huurders.

<sup>4</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Via de resultaten in tabel 3.9 kunnen we nagaan hoe de nieuwe verdeling van eigendomsstatuut is voor de verschillende eigendomsstatuten op het vorig adres. Wat vooral opvalt, is dat de huishoudens die in Gent private huurders waren, bij het verlaten van Gent voor bijna de helft eigenaars zijn geworden. Van de Gentverlatende huishoudens die in een woning woonden in Gent waar de ouders eigenaar waren, zijn zelfs iets meer dan de helft eigenaar geworden. En ook van de huishoudens die sociale huurder waren in Gent, is bijna een derde eigenaar geworden buiten Gent.

**Tabel 3.9** Verdeling huidig eigendomsstatuut van de verhuizers volgens eigendomsstatuut in de vorige situatie

Eigendomsstatuut huidig adres	Nieuwe Gentenaars			Gentverlaters		
	Huurder <sup>1</sup>	Eigenaar <sup>1</sup>	N (100%)	Huurder <sup>1</sup>	Eigenaar <sup>1</sup>	N (100%)
<i>Huurder/ eigenaar vorig adres</i>						
Eigenaar: respondent en/of partner	41,6	58,4	231	27,4	72,7	475
Eigenaar: ouders/voogd	73,3	26,7	511	44,0	56,0	230
Sociale huurder	81,9	18,1	25	69,9	30,1	55
Private huurder	67,7	32,3	327	55,2	44,8	971
Koteigenaar/studentenhuisvesting <sup>2</sup>	72,6	27,4	105	-	-	-

<sup>1</sup> Huurders = sociale en private huurder en categorie 'weet niet'; Eigenaars = respondent en/of partner, ouders/voogd.

<sup>2</sup> De optie koteigenaar/studentenhuisvesting voor de eigenaar van de woning op het vorige adres werd enkel aangeboden in de vragenlijst voor de nieuwe Gentenaars. Het is niet zeker dat de respondenten hier daadwerkelijk gedomicilieerd waren.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

De verschillen tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters naar eigendomsstatuut zijn groot, maar of er ook binnen de groep nieuwe Gentenaars en binnen de groep Gentverlaters verschillen zijn in de karakteristieken van huurders en eigenaars, wordt bekeken in tabel 3.10 tot 3.12.

De cijfers geven aan dat de profielen van huurders en eigenaars sterk van elkaar verschillen zowel wat de nieuwe Gentse huurders en eigenaars als wat de Gentverlatende huurders en eigenaars betreft. Uitzonderingen, waar we geen verschil tussen huurders en eigenaars vinden, zijn enkel te vinden bij de nieuwe Gentse huurders en eigenaars. Het opleidingsniveau lijkt bij de nieuwe Gentenaars niet afhankelijk te zijn van het feit of men huurder of eigenaar. Dit maakt hen dus minder verschillend dan wat doorgaans het geval is voor huurders en eigenaars in Vlaanderen, waar we een groter aandeel hooggeschoolden vinden onder de eigenaars dan onder de huurders (Heylen, 2015). Bij de Gentverlaters zijn alle onderzochte kenmerken wel afhankelijk van het feit of men huurder of eigenaar is. We bespreken de verschillen tussen huurders en eigenaars voor beide groepen afzonderlijk.

Bij de nieuwe Gentenaars zijn de huurders gemiddeld veel jonger dan de eigenaars (tabel 3.10). Bij de nieuwe Gentse huurders komen er minder vaak koppels met kinderen voor (10%) dan bij de nieuwe Gentse eigenaars (26%). Bij de huurders gaat het in drie vierde van de gevallen over huishoudens zonder kinderen (75%). Bij de eigenaars vindt men een grote meerderheid aan koppels (69%). Bij de nieuwe Gentse huurders bevinden zich verder relatief hogere percentages niet-EU-28 bewoners en etnisch-culturele minderheden dan bij de eigenaars.

Naar socio-demografische kenmerken van de Gentverlatende huurders en eigenaars zien we gemiddeld geen verschil in de gemiddelde leeftijd, hoewel er toch verschillen op te merken zijn in de verdeling naar leeftijdscategorieën (tabel 3.6). De jongste leeftijdscategorie is ook bij de Gentverlatende huurders sterker vertegenwoordigd dan bij de Gentverlatende eigenaars maar omdat er bij de hurende Gentverlaters relatief meer huishoudens in de groep 70- tot 80-jarigen zijn dan bij de Gentverlaters die eigenaar zijn, stijgt de gemiddelde leeftijd van de huurders. De gezinssamenstelling van de Gentverlatende huurders lijkt ook overwegend dat van huishoudens zonder kinderen te zijn terwijl de Gentverlatende eigenaars bijna voor de helft koppels met thuiswonende kinderen zijn. De overblijvende huishoudens Gentverlatende eigenaars zijn ook bijna allemaal koppels. We zien bij de Gentverlatende eigenaars slechts 15% alleenstaanden en 3% éénoudergezinnen. Wat het hoogste opleidingsniveau betreft, vinden we bij de Gentverlaters wel verschillen tussen eigenaars en huurders: bij de eigenaars vinden we bijna driekwart hoogopgeleiden terwijl dit bij de huurders niet de helft is. Ook naar herkomst zien we grote verschillen tussen huurders en eigenaars: 9% van de Gentverlatende huurders behoort tot een etnisch-culturele minoriteit terwijl dit slechts 2% van de Gentverlatende eigenaars is.

**Tabel 3.10** Socio-demografische kenmerken van de verhuizers, huurders en eigenaars, in % per categorie

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Huurders <sup>1</sup>	Eigenaars <sup>1</sup>	Huurders <sup>1</sup>	Eigenaars <sup>1</sup>
<i>Leeftijd</i>				
Gemiddeld (jaren)	31	36	39	38
Mediaan (jaren)	26	31	34	34
18-29	68,3	45,4	33,8	26,0
30-39	15,1	24,8	27,7	44,0
40-49	6,8	9,9	15,3	14,1
50-59	6,6	10,8	10,9	7,6
60-69	2,2	7,2	6,9	6,6
70-80	1,1	2,0	5,4	1,6
N	878	475	719	940
Pearson huurders/eigenaars <sup>2</sup>	**		**	
<i>Gezinsamenstelling</i>				
Koppel met thuiswonende kinderen	9,7	25,6	21,7	45,6
Eénoudergezin	6,4	4,1	8,1	2,6
Koppel zonder thuiswonende kinderen	37,4	43,6	31,9	35,9
Alleenstaande	37,5	25,6	34,1	15,0
Andere	9,0	1,2	4,2	0,9
N	806	444	665	897
Pearson huurders/eigenaars	**		**	
<i>Hoogste onderwijsniveau</i>				
Geen	1,5	0	4,1	1,5
Lagere school	1,7	1,3	4,4	1,0
Lager middelbaar	5,8	5,5	15,1	5,2
Hoger middelbaar	16,0	16,4	29,0	20,1
Niet-universitair hoger onderwijs	30,5	33,1	25,0	37,0
Universitair onderwijs	44,5	43,7	22,4	35,2
N	841	458	694	920
Pearson huurders/eigenaars	n.s.		**	
<i>Nationaliteit</i>				
Belg	87,8	95,7	87,1	96,6
EU-28	3,0	2,0	7,4	1,7
Niet-EU-28	9,2	2,4	5,5	1,7
N	839	457	705	923
Pearson huurders/eigenaars	**		**	
ECM	5,9	1,8	9,0	2,3
Niet-ECM	94,1	98,2	91,0	97,7
N	878	475	705	923
Pearson huurders/eigenaars	**		**	

<sup>1</sup> Huurders = sociale en private huurder en categorie 'weet niet'; Eigenaars = respondent en/of partner, ouders/voogd.

<sup>2</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Het vorig eigendomsstatuut van de Gentverlatende huurders en eigenaars verschilt ook (zie tabel 3.8): Gentverlatende huurders waren ook in Gent meestal huurder. Van de Gentverlatende eigenaars waren er toch al meer dan een derde (37%) in Gent ook eigenaar. Dit sluit aan bij de bevindingen over een toenemende dynamiek en meer ‘doorstromen’ op de woningmarkt in Vlaanderen (Winters *et al.*, 2015; Vastmans *et al.*, 2014).

In tabel 3.11 wordt de verdeling van huurders en eigenaars (in de huidige situatie) volgens oorsprongs- en bestemmingsgebieden getoond. Zowel bij de nieuwe Gentenaars als bij de Gentverlaters is de gebiedsverdeling verschillend tussen huurders en eigenaars. Van de nieuwe Gentse eigenaars komt een hoger percentage uit het stadsgewest dan van de nieuwe Gentse huurders (29% t.o.v. 19%) en het percentage eigenaars dat uit West-Vlaanderen komt is lager dan het percentage huurders uit West-Vlaanderen (17% t.o.v. 21%). Ook de verdeling over de bestemmingsgebieden bij het verlaten van Gent is afhankelijk van het feit of men huurder of eigenaar is op het nieuwe adres doch het enige significant verschillende percentage wordt gevonden bij de bestemming Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gebied trekt meer huurders dan eigenaars aan. De nieuwe Gentse huurders komen dus relatief meer dan eigenaars uit West-Vlaanderen en de eigenaars komen relatief meer dan de huurders uit het dichtbijge stadsgewest. Bij het verlaten van Gent vinden we enkel dat huurders eerder dan eigenaars naar het Brussels Hoofdstedelijk gewest zullen verhuizen.

**Tabel 3.11 Oorsprongs- en bestemmingsgebieden van de verhuizers, huurders en eigenaars, in % per categorie**

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Huurders <sup>1</sup>	Eigenaars <sup>1</sup>	Huurders <sup>1</sup>	Eigenaars <sup>1</sup>
Stadsgewest	19,0	27,8**	39,7	40,1
Rest Oost-Vlaanderen	23,2	23,1	24,4	28,7
West-Vlaanderen	21,0	16,8*	-	-
Rest Vlaanderen	11,7	11,9	13,6	15,6
BHG	4,7	3,3	6,3	2,0**
Centrumsteden	18,5	15,7	14,4	12,2
Wallonië	1,9	1,5	1,5	1,4
N	878	475	719	941
Pearson huurders/eigenaars <sup>2</sup>	*		**	

<sup>1</sup> Huurders = sociale en private huurder en categorie ‘weet niet’; Eigenaars = respondent en/of partner, ouders/voogd; kolom eigenaars bevat ook resultaat van de proportietest voor gelijkheid percentages tussen huurders en eigenaars: \*\* significant op 1%; significant op 5%.

<sup>2</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Van de nieuwe Gentenaars die huren, bevindt bijna de helft zich in de twee laagste inkomenscategorieën (tabel 3.12) terwijl dit voor de nieuwe Gentse eigenaars slechts een vierde is. Er zijn dus duidelijke inkomensverschillen tussen huurders en eigenaars, mede door de leeftijdsverschillen en gezins-samenstellingsverschillen in beide sectoren. Doch naar betaalbaarheid zijn er geen verschillen op te merken tussen de huurders en eigenaars bij de nieuwe Gentenaars. Dit is anders dan wat typisch gevonden werd voor Vlaanderen met een groter aandeel huishoudens met betaalbaarheidsproblemen onder de huurders dan onder de eigenaars (Heylen, 2015). Naar activiteitsstatus valt het op dat er bij de nieuwe Gentse eigenaars één op tien gepensioneerd is. Bij de huurders ligt dit percentage veel lager (3%). Het percentage werkenden is gelijk voor huurders en eigenaars. We willen reeds opmerken dat

de verschillen naar activiteitsstatus helemaal anders liggen tussen de Gentverlatende huurders en eigenaars.

Naar inkomen en betaalbaarheid (tabel 3.12) zijn er ook grote verschillen tussen beide Gentverlatende groepen. Bijna de helft van de huurders bevindt zich in de twee laagste inkomenscategorieën terwijl dit voor de eigenaars helemaal naar het andere einde overhelt met meer dan de helft in de twee hoogste inkomenscategorieën; Ook de betaalbaarheid verschilt en er is een groter percentage Gentverlatende huurders met een woningkost van meer dan 30% van het beschikbare inkomen dan bij de Gentverlatende eigenaars. De verschillen zijn wel veel kleiner dan gemiddeld voor alle Vlaamse huishoudens (Winters *et al.*, 2015; Heylen, 2015). Voor de groep huurders (zowel nieuwe Gentse huurders als Gentverlatende huurders), die hier vooral uit private huurders bestaat, ligt het percentage wel onder de Vlaamse gemiddelde woonquote van 52% voor private huurders (in 2023). Voor de eigenaars in beide groepen ligt het dan weer een stuk boven het Vlaamse gemiddelde van 27% (voor eigenaars met hypotheek) (Heylen, 2015). Voor de centrumsteden ligt dit aandeel voor eigenaars met hypotheek gemiddeld wel iets hoger (30%) maar bij de nieuwe Gentse eigenaars valt dit toch nog steeds enige percentpunten hoger uit. De nieuwe Gentse eigenaars hebben wel een jong profiel en jonge eigenaars zijn ook gekenmerkt door een hoger percentage waar de woonkosten meer dan 30% van het besteedbaar inkomen uitmaken (Heylen, 2015) dus dit kan mede de hoger percentages voor de nieuwe Gentse eigenaars verklaren.

Bij de Gentverlaters zijn de verschillen in activiteitsstatus anders dan bij de nieuwe Gentenaars. De Gentverlatende huurders zijn minder waarschijnlijk werkend dan de Gentverlatende eigenaars en eerder werkzoekend, arbeidsongeschikt of gepensioneerd.

Alles bij elkaar beschouwd lijkt het zo dat de verschillen tussen de nieuwe Gentse huurders en eigenaars minder uitgesproken zijn dan de verschillen tussen de Gentverlatende huurders en eigenaars.

**Tabel 3.12 Economische kenmerken van de verhuizers, huurders en eigenaars, in % per categorie**

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Huurders <sup>1</sup>	Eigenaars <sup>1</sup>	Huurders <sup>1</sup>	Eigenaars <sup>1</sup>
<i>Inkomenscategorie <sup>2</sup></i>				
<1 000	5,7	1,0	6,0	0,8
1 000-2 000	40,8	23,6	40,2	16,2
2 000-3 000	21,5	24,8	27,5	19,5
3 000-4 500	27,7	39,0	20,5	48,2
4 500 +	4,4	11,6	5,7	15,4
N	834	443	658	872
Pearson huurders/eigenaars	**		**	
<i>Huur/afbetaling: % beschikbaar inkomen</i>				
≤30%	59,7	64,1	57,6	62,9
>30%	40,3	35,9	42,5	37,1
N	834	447	648	871
Pearson huurders/eigenaars	n.s.		*	
<i>Activiteitsstatus</i>				
Werkend	84,0	84,1	75,1	88,5
Werkzoekend	4,6	2,7	7,2	2,5
Arbeidsongeschikt/invalide	2,1	0,9	4,1	1,3
Gepensioneerd	3,3	10,5	9,9	6,6
Huisman/-vrouw	0,8	0,4	1,4	0,6
Schoolgaand/studerend	3,8	1,3	1,4	0,4
Andere	1,4	0,2	0,9	0,1
N	849	462	675	913
Pearson huurders/eigenaars	**		**	

<sup>1</sup> Huurders: sociale en private huurder en categorie 'weet niet'; Eigenaars = respondent en/of partner, ouders/voogd.

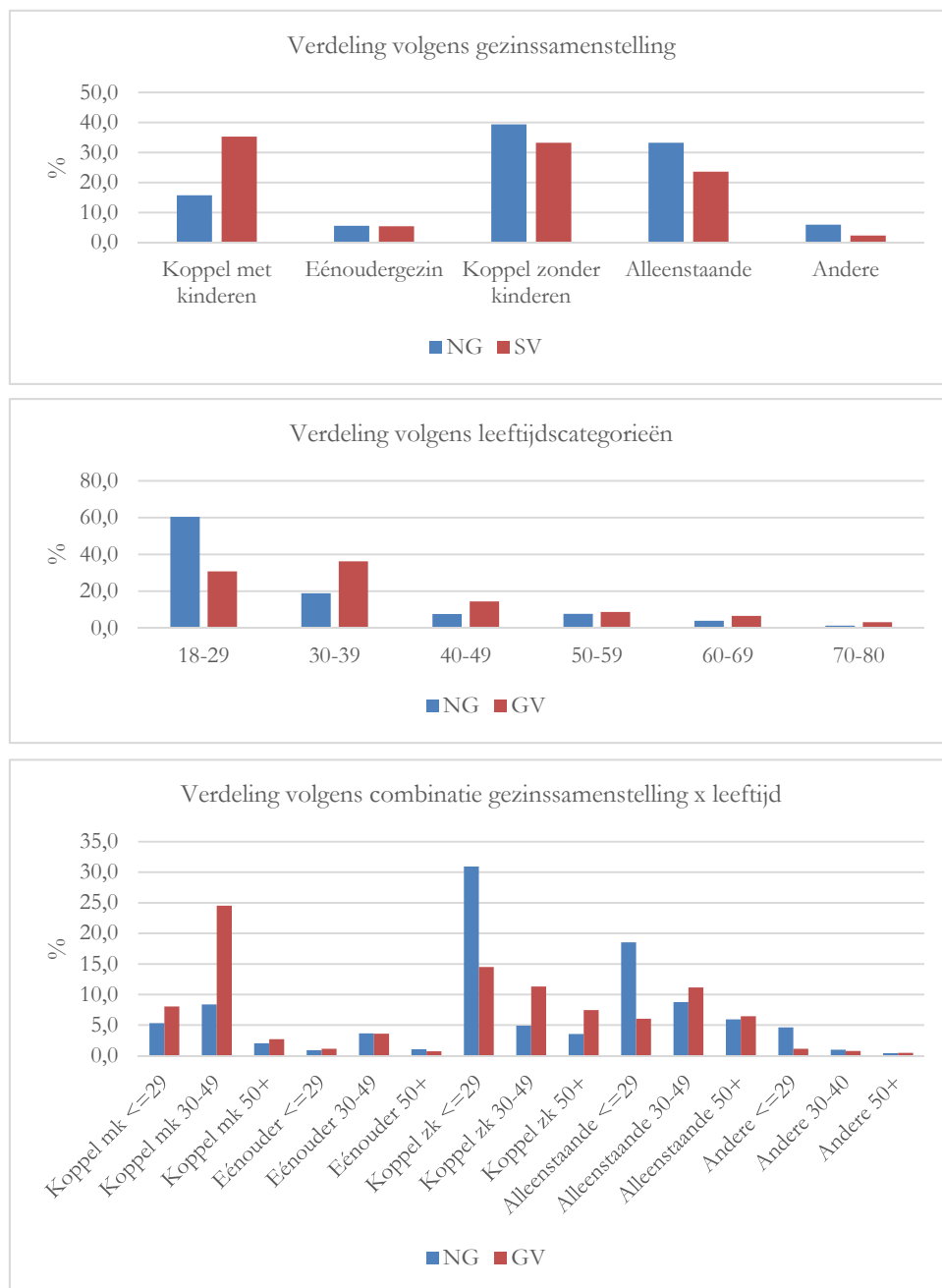
<sup>2</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.1.1.5 Typisch profiel van de verhuizers

Samenvattend lijken de meest opvallende kenmerken van de nieuwe Gentenaars hun jonge leeftijd en de hoge waarschijnlijkheid een huishouden zonder thuiswonende kinderen te zijn. Voor de Gentverlaters is het meer typerend een koppel te zijn en zich in de twee jongste leeftijdscategorieën te bevinden. Een samenvatting hiervan vinden we in de verdeling naar deze twee kenmerken, leeftijd en gezinssamenstelling. Indien de vier verschillende gezinssamenstellingstypes gecombineerd worden met drie leeftijdscategorieën (18-29 jaar; 30-49 jaar en 50+) leidt dit tot 12 mogelijke groepen. Deze oefening resulteert in twee typische profielen voor de nieuwe Gentenaars zijnde jonge koppels zonder thuiswonende kinderen (32%) en jonge alleenstaanden (19%). Bij de Gentverlaters zijn de koppels uit de middelste leeftijdscategorie met thuiswonende kinderen het sterkst vertegenwoordigd (24%). Er zijn daarbovenop nog drie profielen (uit de combinatie volgens leeftijd en gezinssamenstelling) die meer dan 10% vertegenwoordigen, namelijk de jonge koppels zonder thuiswonende kinderen (15%), de koppels uit de middelste leeftijdscategorie zonder thuiswonende kinderen (12%) en de alleenstaanden uit de middelste leeftijdscategorie (11%).

**Figuur 3.1**      **Overzicht leeftijd en gezinssamenstelling (en gecombineerd)**



**Bron** Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

In tabel 3.13 bekijken we per profiel wat de gemiddelde kenmerken aangaande opleidingsniveau, herkomst, eigendomsstatuut en inkomen zijn. Het is opvallend dat de meeste nieuwe Gentse jongvolwassenen, vooral de koppels, een hoog opleidingsniveau hebben, nog hoger dan gemiddeld voor alle nieuwe Gentenaars: 61% van de jongvolwassen koppels zonder kinderen die naar Gent verhuizen heeft een diploma van universitair onderwijs en 28% van hoger niet-universitair onderwijs. Ook de nieuwe Gentse jongvolwassenen alleenstaanden zijn hoog opgeleid maar met een groter aandeel niet-universitair hoogopgeleiden dan bij de koppels het geval is.

Wat verder opvalt, is dat de jongvolwassen koppels zonder kinderen, zowel degenen die naar Gent verhuizen als degenen die uit Gent verhuizen bijna niet tot etnisch-culturele minderheden behoren



(slechts 1%). De huishoudens uit etnisch-culturele minderheden zijn algemeen ondervertegenwoordigd in de bevraging en misschien nog relatief meer in deze groep.

De jonge koppels die naar Gent verhuizen, zijn voornamelijk private huurders (65%) en dit is nog meer het geval voor de jonge alleenstaanden waar drie vierde (75%) private huurder is. Dat het hier vooral over starters gaat, wordt gesuggereerd door het hoge percentage dat aangeeft dat de ouders of de koteigenaar/studentenhuisvesting eigenaar waren van de woning op hun vorige adres. De koppels van de middelste leeftijdscategorie met kinderen die Gent verlaten, zijn voornamelijk eigenaar van de huidige woning (75%) en waren dat ook al voor een groot deel in de vorige woning in Gent (42%). Ook de koppels van de middelste leeftijdscategorie zonder kinderen zijn meestal eigenaar van de huidige woning buiten Gent (70%), maar waren in mindere mate eigenaar van de vorige woning in Gent (21%). De jonge koppels zonder kinderen die verhuizen uit Gent komen ook meestal in een eigenaarswoning terecht waar ze ofwel zelf (54%) ofwel hun ouders (5%) eigenaar zijn. Deze jonge koppels zonder kinderen geven aan dat zij op hun adres in Gent vooral private huurder waren (60%) maar toch ook een deel bij of in een huis van de ouders woonden (33%).

**Tabel 3.13 Kenmerken van de meest typische verhuizers, in % per categorie**

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters			
	Koppels zk ≤29	Alleen- staanden ≤29	Koppels mk 30-49	Koppel zk ≤29	Koppel zk 30-49	Alleen- staanden 30-49
% in totaal NG/GV	30,9	18,5	24,5	14,5	11,3	11,2
<i>Hoogste onderwijsniveau</i>						
Geen	0,3	0,6	1,6	0,5	1,0	0,6
Lagere school	0	1,3	1,1	0	0	1,2
Lager middelbaar	1,2	0,6	6,1	3,6	3,8	10,4
Hoger middelbaar	9,5	14,5	21,4	19,3	20,6	26,6
Niet-universitair hoger onderwijs	28,1	36,3	32,9	37,4	38,1	31,8
Universitair onderwijs	60,9	46,9	36,9	39,3	36,5	29,4
N	419	241	400	242	192	180
<i>Herkomst</i>						
ECM	1,3	4,2	5,1	1,2	5,6	9,9
Niet-ECM	98,7	95,8	94,9	98,8	94,5	90,1
N	421	248	403	243	192	183
<i>Huurder/eigenaar huidige</i>						
Eigenaar: respondent en/of partner	30,2	19,2	74,9	54,1	69,5	37,0
Eigenaar: ouders/voogd	3,7	6,0	2,9	4,9	0,8	5,2
Sociale huurder	0,3	0	1,0	0,9	1,8	2,8
Private huurder	65,3	74,8	21,2	40,2	27,9	53,9
Weet niet	0,5	0	0	0	0	1,0
N	417	247	403	243	191	181
<i>Huurder/eigenaar vorig</i>						
Eigenaar: respondent en/of partner	2,0	2,8	41,7	4,0	21,4	18,6
Eigenaar: ouders/voogd	54,9	49,8	9,0	33,4	8,0	7,6
Sociale huurder	0,9	0,8	2,5	0,7	2,0	5,2
Private huurder	26,6	29,4	46,7	60,3	68,6	67,0
Koteigenaar/studentenhuysvesting	15,3	16,3	-	-	-	-
Weet niet	0,3	0,9	0,2	1,6	0	1,6
N	419	248	402	242	191	181
<i>Inkomenscategorie</i>						
<1 000	0,8	11,3	1,4	0,4	0	8,6
1 000-2 000	10,2	72,2	10,1	10,1	8,1	55,4
2 000-3 000	21,7	15,3	17,7	28,4	18,6	25,8
3 000-4 500	62,2	1,2	47,2	53,6	61,3	8,9
4 500+	5,2	0	23,5	7,5	12,0	1,3
N	415	242	387	229	185	173

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

In tabel 3.14 presenteren we nog de verdeling volgens de gezinssamenstelling op het vorige adres. Hiermee kunnen we de hypothese dat het bij de typische nieuwe Gentenaar over starters gaat verder bevestigen. Bij de nieuwe Gentse jonge koppels zonder kinderen gaat de verhuis vaak gepaard met

een verandering in gezinssamenstelling komende van koppel met kinderen of eenoudergezin (vermoedelijk ouder(s) van de respondent) of alleenstaande. Bij de profielen van de middelste leeftijdscategorie die Gent verlaten blijft de gezinssamenstelling op vorig adres meer behouden. Bij de jongvolwassen koppels zonder kinderen die Gent verlaten zien we wel een groter deel veranderingen van gezinssamenstelling.

**Tabel 3.14** Vorige gezinssamenstelling van de meest typische verhuizers, in % per categorie

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters			
	Koppels zk ≤29	Alleenstaanden ≤29	Koppels mk 30-49	Koppel zk ≤29	Koppel zk 30-49	Alleenstaanden 30-49
<i>Gezinssamenstelling voor verhuis</i>						
Koppel met kinderen	38,0	34,7	<b>53,9</b>	23,2	3,8	9,7
Eénoudergezin	6,2	9,5	6,0	6,3	3,2	3,6
Koppel zonder kinderen	<b>22,7</b>	11,8	21,2	<b>40,7</b>	<b>56,8</b>	12,5
Alleenstaande	33,1	<b>44,0</b>	16,7	25,1	32,6	<b>72,5</b>
Andere	0	0	2,1	4,8	3,5	1,7
N	349	198	398	241	190	177

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Besluitend met een korte samenvatting van de profielen, kunnen we zeggen dat de nieuwe Gentenaars typisch jongvolwassenen zijn, vooral koppels maar ook alleenstaanden. Deze nieuwe Gentenaren zijn zeer hoog opgeleid, vooral de koppels, en de analyse suggereert dat het hier voor een groot deel over starters gaat. Ze zullen vooral private huurders zijn en komen vaak van een situatie waar de ouders eigenaar waren van de woning op het vorig adres. De verhuis naar Gent gaat ook vaak gepaard met een verandering in de vorm van gezinssamenstelling.

De Gentverlaters zijn typisch wat ouder, eerder van de middelste leeftijdscategorie hoewel er ook een grote vertegenwoordiging is van jonge koppels. Bij het verlaten van Gent lijkt er eerder behoud van de vorm van gezinssamenstelling te zijn voor de middelste leeftijdscategorie. Bij de jonge koppels is dat iets minder het geval. De Gentverlaters zijn typisch eerder eigenaars van de huidige woning. Bijna de helft van deze Gentverlatende eigenaars was (private) huurder op het vorige adres (in Gent) maar ook meer dan een derde zijn doorstromers (die al eigenaar waren van de woning in Gent).

### 3.1.2 De woning van de verhuizers

In wat volgt nemen we de kenmerken van de woning van de verhuizers onder de loep, zowel die van de woning op het huidig adres als die op het vorig adres. Zowel het type van woning wordt bekeken, als de ruimte die in of bij de woning hoort, de tevredenheid met de woning en het budget voor de woning bij de verhuis naar of uit Gent.

#### 3.1.2.1 Woningtype

Wat het woningtype betreft, valt onmiddellijk het grote verschil tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters op, zowel waar het gaat over de huidige als waar het gaat over de vorige woning (tabel 3.15). De helft van de nieuwe Gentenaars woont in een appartement en bijna een derde (31%) in een rijhuis terwijl de helft van de Gentverlaters in een open of halfopen woning woont en een vijfde in een rijwoning (19%). Het grote aandeel nieuwe Gentenaars dat in een appartement woont, kan gedreven zijn door het soort aanbod dat men typisch vindt in grote steden en meer bepaald in Gent, dat gekenmerkt werd door een spectaculaire stijging van appartementen in zijn (nieuwe) woonaanbod

(Stad Gent, 2015). Maar het kan ook liggen aan het feit dat de nieuwe Gentenaars gemiddeld jonger zijn, eerder huurder zijn en eerder starter op de woningmarkt (en dus een grotere waarschijnlijkheid hebben om in een appartement of rijhuis terecht te komen). Voor Gent in het algemeen woont namelijk slechts een vierde van de huishoudens in een appartement (leefbaarheidsmonitor 2014, WES 2014) wat toch een deel minder is dan wat de nieuwe Gentenaars betreft. Dit sluit eerder aan bij het percentage Gentverlaters dat in een appartement woont. Van de nieuwe Gentenaars woont 31% in een gesloten bebouwing. Dit is lager dan het gemiddelde voor Gent waar dit 41% is in 2013 (WES, 2014). Slechts 11% komt in een open of halfopen bebouwing terecht en dit is ook aanzienlijk lager dan wat gemiddeld is voor Gent waar 28% in een open of halfopen bebouwing woont.

Wat het woningtype op het vorig adres betreft, zien we bijna precies het omgekeerde: bijna de helft (48%) van de nieuwe Gentenaars woonde in een open of halfopen bebouwing (bij de ouders?) en 41% van de Gentverlaters woonde in een appartement (in Gent). Deze cijfers suggereren dat er met de verhuis naar of uit Gent vaak een verandering van woningtype gepaard gaat.

**Tabel 3.15 Woningtype verhuizers, in % per categorie**

	Huidige woning			Vorig adres		
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>
<i>Woningtype</i>						
(Half)open	10,7	49,6	**	47,6	16,8	**
Gesloten	30,9	19,2	**	17,2	34,4	**
Kamer/studio	6,3	2,3	**	12,3	6,6	**
Appartement	50,5	27,8	**	21,0	40,6	**
Andere	1,5	1,2	n.s.	1,8	1,7	n.s.
N	1425	1766	Pearson: **	1426	1769	Pearson: **

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%. Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

In tabel 3.16 wordt dit verder uitgespit. De som van de percentages in de cellen op de diagonaal geven aan hoe groot het aandeel verhuizers naar of uit Gent is, waar er geen verandering in het type van woning is opgetreden. Voor de nieuwe Gentenaars is dit in totaal 29% en voor de Gentverlaters 23%. Dus voor ongeveer drie vierde van de verhuizers bracht de verhuis een verandering in type woning mee. Voor de nieuwe Gentenaars is dit vaak een verhuis van een open of halfopen bebouwing naar een appartement (24%) of naar een gesloten bebouwing (15%) en voor de Gentverlaters gaat het vaak van een appartement of gesloten bebouwing naar een open of halfopen (20% en 18%).

Tabel 3.16 Veranderingen in woningtype bij verhuis naar of uit Gent

	Woningtype na verhuis									
	(Half)open		Gesloten		Kamer/studio		Appartement		Andere	
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars
<i>Woningtype voor verhuis</i>										
(Half)open	5,8	9,5	<b>14,6</b>	2,1	2,8	0,2	<b>23,9</b>	5,0	0,5	0,0
Gesloten	2,1	<b>17,9</b>	6,2	7,2	0,6	0,5	8,2	8,5	0,0	0,3
Kamer/studio	0,4	1,9	2,8	1,1	1,4	0,8	7,9	2,6	0	0,2
Appartement	2,4	<b>19,7</b>	6,9	8,8	1,2	0,6	<b>10,0</b>	<b>11,3</b>	0,5	0,1
Andere	0,0	0,6	0,5	0,2	0,2	0,0	0,6	0,3	0,5	0,6
N	147	857	442	353	89	40	720	492	21	20

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Omdat het woningtype de levenscyclus volgt, kan dit variëren met de leeftijd en de gezinssamenstelling maar ook met het eigendomsstatuut van de bewoners. Typisch voor Vlaanderen bestaat de huurmarkt, en dan vooral de private huurmarkt, veel meer uit meergezinswoningen dan de eigendomsmarkt (op basis van Grote Woononderzoek 2013: eigendomswoningen 85% eengezinswoningen; private huur 74% meergezinswoningen; o.a. Van den Broeck, 2015). Tabel 3.17 toont de verdeling over de woningtypes (en in bijlage tabel b3.4 gebundeld tot eengezins- en meergezinswoningen), volgens een aantal socio-demografische kenmerken en het eigendomsstatuut.

We vinden voor elk kenmerk dat de verdeling over woningtypes afhankelijk is van het betreffende socio-demografische kenmerk (en gebundeld naar eengezins- of meergezinswoningen is er ook bijna steeds een afhankelijkheid). Het percentage nieuwe Gentenaars dat in een meergezinswoning woont, en het gaat dan bijna altijd over appartementen, vertoont een U-vorm volgens leeftijdscategorie: hoog (62%) bij de jongste volwassenen om dan te dalen tot 46% bij de groep 40- tot 49-jarigen en vervolgens weer toe te nemen met hogere leeftijden. De jongste leeftijdscategorie en de oudste komen dus in Gent met de grootste waarschijnlijkheid (meer dan de helft) terecht in een appartement. De leeftijdscategorie 30- tot 39-jarigen heeft, vergeleken met de andere leeftijdsgroepen die naar Gent verhuizen, de hoogste kans om in een rijhuis terecht te komen (38%). Ook bij de Gentverlaters zien we dit U-patroon volgens leeftijd, maar op een lager niveau van percentages die in een meergezinswoning trekken (zie tabel b3.4) en met hogere percentages verhuizers naar een appartement in de hoogste leeftijdscategorieën. De jongste leeftijdsgroepen trekken, in verhouding tot de andere leeftijdsgroepen, eerder naar een rijhuis (21-22%) terwijl de kans dat men naar een open of halfopen bebouwing trekt, stijgend is met leeftijd van de Gentverlaters (van 43 naar 59%). Vanaf 60 jaar zakt deze kans weer (40-30%).

Verder zien we dat koppels met kinderen de hoogste waarschijnlijkheid hebben om in een eengezinswoning terecht te komen, zowel bij de nieuwe Gentenaars als bij de Gentverlaters, terwijl alleenstaanden de laagste waarschijnlijkheid vertonen om in een eengezinswoning te gaan wonen. Bij de nieuwe Gentse koppels met kinderen gaat het vooral over rijhuizen (47%) en bij de Gentverlatende koppels met kinderen over open of halfopen bebouwingen (69%). Eén oudergezin die naar Gent verhuizen, komen voor ongeveer de helft terecht in een appartement terwijl ze ook eerder in een halfopen of open bebouwing terechtkomen als ze uit Gent verhuizen (47%). Huishoudens zonder kinderen komen in Gent meestal in een appartement te wonen terwijl de koppels zonder kinderen die uit Gent verhuizen bijna voor de helft naar een open of halfopen bebouwing trekken en alleenstaanden naar een appartement.

Tabel 3.17 Kenmerken huidige woning volgens socio-demografische kenmerken, in % per categorie

Totaal	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	(Half)-open	Gesloten	Kamer/studio	Appartement	(Half)-open	Gesloten	Kamer/studio	Appartement
<i>Leeftijd</i>								
18-29	7,0	30,6	6,6	54,7	42,5	21,4	2,6	32,6
30-39	12,2	37,9	7,4	40,9	54,0	22,4	2,5	20,4
40-49	22,3	31,1	3,9	41,1	56,5	15,7	1,7	24,7
50-59	18,8	29,4	5,0	45,0	58,7	15,8	1,0	23,8
60-69	20,0	15,5	3,5	55,3	40,2	12,5	1,9	45,5
70-80	-	-	-	-	29,5	2,0	2,8	54,2
Pearson <sup>1</sup>	**				**			
<i>Gezinssamenstelling</i>								
Koppel met thuiswonende kinderen	29,6	46,8	1,5	21,7	68,5	19,5	0,3	11,1
Eénoudergezin	15,7	31,5	2,8	48,7	47,0	24,2	1,2	27,6
Koppel zonder thuiswonende kinderen	8,2	31,2	1,7	58,3	47,9	20,8	1,3	29,8
Alleenstaande	3,3	20,3	15,8	59,0	25,3	17,2	6,5	49,0
Andere	11,2	45,0	0	38,7	26,0	20,4	0	46,1
Pearson	**				**			
<i>Hoogste onderwijsniveau</i>								
Geen	-	-	-	-	28,7	31,1	4,7	33,2
Lagere school	-	-	-	-	29,4	25,2	5,8	36,5
Lager middelbaar	8,4	34,3	8,3	43,9	40,7	10,6	2,8	43,2
Hoger middelbaar	18,6	23,0	10,5	46,2	47,5	19,6	2,5	29,7
Niet-universitair hoger onderwijs	13,1	30,6	5,8	49,1	51,2	21,8	1,5	25,5
Universitair onderwijs	5,9	35,2	3,6	55,1	55,3	18,7	1,8	23,4
Pearson	**				**			
<i>Herkomst</i>								
ECM	7,5	14,0	24,0	49,5	23,7	19,1	11,3	43,3
Niet-ECM	10,9	31,7	5,5	50,6	50,5	19,5	1,8	27,3
Pearson	**				**			
<i>Huurder/ eigenaar</i>								
Eigenaar	16,7	48,8	1,7	31,8	64,3	22,1	0,1	13,2
Huurder	7,7	22,0	8,5	60,5	33,3	16,2	4,7	44,4
Pearson	**				**			

\* Voor aantal observaties in elke rij (nieuwe Gentenaars en Gentverlaters), zie tabel 3.1. Cellen met minder dan 30 observaties: nieuwe Gentenaars: 70-80 jaar; geen en lagere school als hoogste opleidingsniveau.

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over woningtype en het kenmerk = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Terwijl er geen afhankelijkheid is van het wonen in een eengezins- of meergezinswoning van de nieuwe Gentenaars naar het hoogste opleidingsniveau (tabel b3.4), vinden we dit wel bij de Gentverlaters met de grootste kans op het wonen in een eengezinswoning bij de hoogst opgeleiden. Opgedeeld naar details van woningtype vinden we wel een afhankelijkheid met opleidingsniveau bij de nieuwe Gentenaars (tabel 3.17) en die duidt op een stijgende kans in een appartement te gaan wonen met hogere opleiding (van 44% indien het hoogste diploma een lagere middelbare scholing is en 55% bij universitair onderwijs) (dit is ook weer gelinkt aan de leeftijd). Bij Gentverlaters zien we een zeer sterke stijging van de kans om in een open of halfopen bebouwing te gaan wonen met hogere opleidingsniveaus (van 29% naar 55%).

Het verschil naar herkomst is ook zeer groot in beide groepen met een veel hogere kans voor een huishouden met een gezinshoofd uit een etnisch-culturele minderheid om in een meergezinswoning te trekken. Het verschil bij de nieuwe Gentenaars lijkt zich vooral te situeren in een hoger percentage huishoudens uit een etnisch-culturele minderheid die in een kamer of studio gaan wonen (we zullen later zien dat hier een relatief groot aandeel huishoudens voorkomen die naar Gent verhuisden om te studeren), terwijl de huishoudens die niet uit een etnisch-culturele minderheid komen, eerder naar een rijhuis zullen verhuizen.

Ook huurders zullen in beide groepen een grotere kans hebben om in een meergezinswoning terecht te komen. Buiten Gent hebben de huurders wel een 50/50 kans om in een eengezins- of meergezinswoning terecht te komen. Binnen Gent komen 61% van de huurders terecht in een appartement en de eigenaars trekken veeleer naar een rijhuis (49%) of naar een appartement (32%) doch dit laatste met een veel lagere kans dan nieuwe huurders in Gent. Buiten Gent trekken bijna twee derde van degenen die een woning kochten in een open of halfopen bebouwing (64%). Degenen die huren buiten Gent komen met 44% kans in een appartement terecht en met 33% kans in een open of halfopen woning.

Het aanbod en de groei in aanbod van verschillende woningtypes verschilt ook volgens de verstedelijkingsgraad. Relatief zijn er in de stedelijke gebieden meer meergezinswoningen beschikbaar dan in minder stedelijke context, en ook de groei in de steden van meergezinswoningen is relatief groter dan de toename van eengezinswoningen. Dus het woningtype dat gekozen wordt, hangt ook samen met het aanbod in het gebied waarnaar men verhuist. Daarom beschouwen we de huidige woningtypes ook volgens gebied: stadsdelen voor de nieuwe Gentenaren en geografisch gebied en volgens verstedelijkingsgraad (zie later) voor de Gentverlaters (tabel 3.18).

Voor elk gebiedskenmerk is het zo dat de verdeling van de huidige woningtypes van de nieuwe Gentenaren er afhankelijk van is. Binnen Gent zien we dat men in de kernstad het grootste aandeel nieuwe Gentenaars in appartementen vindt (70%) terwijl dit bijna de helft minder is in de 19de eeuwse gordel en de periferie (38%). Het grootste aandeel nieuwe Gentenaars dat in open of halfopen bebouwingen is getrokken, vindt men in de periferie (33%) terwijl het aandeel nieuwe Gentenaars dat in dit type woningen is getrokken, verwaarloosbaar klein is in de andere gebieden in Gent. De rijhuizen zijn dan weer de meest typische woonvorm voor de nieuwe Gentenaars in de 19de eeuwse gordel waar meer dan de helft van de nieuwe bewoners in rijhuizen woont.

**Tabel 3.18 Kenmerken huidige woning volgens huidige gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie**

Gebied in Gent	Nieuwe Gentenaars			
	(Half)open	Gesloten	Kamer/studio	Appartement
Kernstad	1,8	16,6	9,9	70,3
19de eeuwse gordel	3,5	52,2	5,1	37,5
Periferie	32,6	25,3	2,6	38,1
Pearson <sup>1</sup>	**			
Gebied buiten Gent <sup>2</sup>	Gentverlaters			
	(Half)open	Gesloten	Kamer/studio	Appartement
Stadsgewest	59,4	15,7	1,6	22,5
Rest Oost-Vlaanderen	57,3	20,2	1,4	19,3
Rest Vlaanderen	49,0	20,4	3,1	27,0
BHG	4,4	2,2	2,2	89,1
Centrumsteden	17,0	32,3	3,2	46,5
Pearson <sup>1</sup>	**			
Verstedelijkingsgraad gebied buiten Gent	Gentverlaters			
	(Half)open	Gesloten	Kamer/studio	Appartement
Centrumsteden	17,5	30,0	5,0	46,5
Stedelijke rand	59,4	18,2	1,1	20,6
Kleine steden	42,3	25,0	2,1	29,1
Overgangsgebied	68,7	12,1	1,1	17,1
Platteland	67,7	14,3	0,9	15,9
Pearson <sup>1</sup>	**			

\* Voor aantal observaties in elke rij (nieuwe Gentenaars en Gentverlaters), zie tabel 3.2.

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over eengezins- of meergezinswoningen en het gebiedskenmerk = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5% Eengezinswoning in gesloten, halfopen of open bebouwing.

<sup>2</sup> Zonder Wallonië omdat dit minder dan 30 observaties zijn zowel voor nieuwe Gentenaars als Gentverlaters.  
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Wat de Gentverlaters betreft, hier ook bestaat een sterke afhankelijk tussen het type woning waarin men getrokken is en het gebied waarnaartoe men verhuisde. De Gentverlaters die naar een andere centrumstad verhuisden lijken dezelfde kans te hebben als de nieuwe Gentenaars om in een rijhuis terecht te komen (30%) doch hebben iets meer kans om in een open of halfopen bebouwing te wonen (18% t.o.v. 11% voor de nieuwe Gentenaars) en iets minder kans om in een meergezinswoning te gaan wonen. De Gentverlaters die binnen het stadsgewest zijn verhuisd, hebben de grootste kans om daar in een open of halfopen bebouwing te zijn getrokken (59%). Maar ook de verhuizers naar de rest van Oost-Vlaanderen of de rest van Vlaanderen komen met grotere waarschijnlijkheid dan de nieuwe Gentenaars in een open of halfopen bebouwing terecht. Meer dan twee derde van de verhuizers naar overgangsgebied of platteland komt in een open of halfopen bebouwing terecht.



**Tabel 3.19 Kenmerken woning volgens gebied van oorsprong of bestemming van de verhuizers, in % per categorie**

Gebieden <sup>1</sup>	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	Vorige woning		Huidige woning		Vorige woning		Huidige woning	
	Een-gezins <sup>2</sup>	Meer-gezins <sup>3</sup>	Een-gezins	Meer-gezins	Een-gezins	Meer-gezins	Een-gezins	Meer-gezins
Stadsgewest	78,6	21,4	45,7	54,4	57,4	42,7	75,7	24,3
Rest Oost-Vl.	71,1	28,9	46,4	53,6	54,7	45,3	79,0	21,0
West-Vlaanderen	65,1	34,9	35,9	64,1	-	-	-	-
Rest Vlaanderen	67,8	32,2	47,4	52,6	44,1	55,9	69,8	30,2
BHG	17,1	82,9	33,3	66,7	44,4	55,6	6,7	93,3
Centrumsteden	54,9	45,1	39,1	60,9	41,8	58,2	49,8	50,2
Pearson <sup>4</sup>	**		n.s.		**		**	

<sup>1</sup> Resultaten voor Wallonië worden niet getoond omwille van te laag aantal observaties zowel bij de nieuwe Gentenaars als Gentverlaters (minder dan 30 observaties).

<sup>2</sup> Eengezinswoning in gesloten, halfopen of open bebouwing.

<sup>3</sup> Meergezinswoning: kamer, studio, appartement in hoog- of laagbouw.

<sup>4</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over eengezins- of meergezinswoningen en het gebied van oorsprong/bestemming = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Als we ook de vorige woning vergelijken met het gebied waaruit verhuisd wordt naar Gent of het gebied waarnaartoe verhuisd wordt uit Gent, vinden we geen link tussen het gebied waar de nieuwe Gentenaars van afkomstig zijn (tabel 3.19) en het type woning dat ze in Gent bewonen (huidige woning) maar een sterke link tussen het gebied waar de Gentverlaters naartoe trekken en het soort woning waaruit ze verhuisden (zie tabel 3.19). De verdeling van de vorige woning over zijnde een eengezins- of een meergezinswoning is sterk gelinkt niet alleen aan het gebied waaruit naar Gent toe verhuisd wordt (dit is zoals verwacht met een lager percentage verhuizers uit een ééngezinswoning naarmate ze uit meer stedelijke gebieden komen zoals de centrumsteden en vooral het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), maar ook is het type woning in Gent gelinkt aan het gebied waar naartoe verhuisd wordt. De huishoudens die verhuizen naar het stadsgewest en met grote waarschijnlijkheid in een ééngezinswoning gaan wonen, hadden in Gent ook al een hogere kans op het wonen in een eengezinswoning.

Als we de transitie van woningtype beschouwen die huurders en eigenaars doormaken bij de verhuis naar of uit Gent (tabel 3.20), dan zien we in beide gevallen dat het woningtype waaruit men verhuisde (buiten Gent of in Gent) niet onafhankelijk is van het eigendomsstatuut op het huidige adres. Bij de nieuwe Gentenaars zien we de verschillen vooral binnen het type meergezinswoning: nieuwe Gentse huurders hebben een grotere waarschijnlijkheid uit een kamer of studio te verhuizen terwijl eigenaars eerder uit een appartement zullen verhuizen. Bij de Gentverlaters zien we ook een grotere kans dat de huurders meer dan de eigenaars uit een studio of kamer komen terwijl de eigenaars meer dan de huurders uit een gesloten bebouwing zullen komen.

**Tabel 3.20 Vorig woningtype van de verhuizers, huurders en eigenaars, in % per categorie**

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Huurders <sup>1</sup>	Eigenaars <sup>1</sup>	Huurders <sup>1</sup>	Eigenaars <sup>1</sup>
<i>Woningtype vorig adres</i>				
(Half)open	46,2	49,3	17,3	17,3
Gesloten	17,1	18,3	31,1	37,7
Kamer/studio	14,5	7,5	10,3	3,2
Appartement	20,0	24,4	39,9	40,7
Andere	2,2	0,6	1,5	1,1
N	873	474	716	940
Pearson <sup>2</sup> huurders/eigenaars	**		**	

<sup>1</sup> Huurders = sociale en private huurder en categorie 'weet niet'; Eigenaars = respondent en/of partner, ouders/voogd.

<sup>2</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.1.2.2 Ruimte in of aan de woning

Het type van woning impliceert vaak ook ruimtelijke eigenschappen, bijvoorbeeld een appartement of woning in gesloten bebouwing zal gemiddeld minder ruimte hebben dan een woning in open of halfopen bebouwing. Ook een tuin zal meestal ontbreken of klein zijn in vergelijking met een woning die halfopen of open is. Uit tabel 3.21 kunnen we afleiden of dit werkelijk zo ervaren wordt door de huishoudens die naar of uit Gent verhuizen. We vinden inderdaad dat de woning van de nieuwe Gentenaars voor het grootste deel minder ruimte heeft en vooral wat de buitenruimte en de tuin betreft. Bij de Gentverlaters zien we het tegenovergestelde: zij hebben voor het grootste deel meer ruimte en dit komt het sterkst naar voor wat betreft buitenruimte en tuin.

**Tabel 3.21 Veranderingen in ruimte in of aan de woning**

	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters				Pearson <sup>1</sup>
	Minder	Evenveel	Meer	N	Minder	Evenveel	Meer	N	
<i>Ruimte</i>									
Binnenruimte	53,7	8,9	37,5	1 413	22,0	11,7	66,3	1 729	**
Buitenruimte	60,6	9,6	29,8	1 398	19,6	8,3	72,1	1 703	**
Garage	52,4	32,4	15,3	1 322	17,1	27,9	55,0	1 596	**
Tuin	59,7	18,4	21,9	1 355	19,1	12,9	68,1	1 627	**
Bergruimte	55,7	11,1	33,2	1 397	20,6	12,2	67,2	1 687	**

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

De veranderingen aan garageruimte lijken het minst sterk met in beide gevallen toch een heel deel (rond 30%) dat evenveel garageruimte heeft als voordien.

Van de nieuwe Gentenaars heeft een derde (32%) een garage, ofwel horend bij de woning (27%) ofwel in de buurt of elders (5%). Twee derde (68%) heeft geen garage. Maar 24% van de nieuwe Gentenaars antwoordde wel dat hij die niet heeft maar eigenlijk wel nodig heeft. Van de Gentverlaters antwoordt twee derde dat hij/zij geen garage had aan zijn woning in Gent (67%). Van deze 67% antwoordden de meesten (87%) dat hij/zij geen aparte garage huurde in de buurt van zijn/haar

woning in Gent. De garagesituatie in Gent van de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters komt dus ongeveer overeen.

### 3.1.2.3 Tevredenheid met de woning

Tabel 3.22 toont hoe tevreden de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters met hun huidige en vorige woning zijn/waren en de daaropvolgende tabellen tonen de tevredenheid volgens bepaalde kenmerken van de verhuizers. Behalve wat betreft het percentage dat zeer ontevreden is, vinden we grote verschillen in de tevredenheid zowel met de huidige als met de vorige woning van de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters. Hoewel beide groepen grote aandelen hebben die tevreden tot zeer tevreden zijn met hun huidige woning is deze groep groter bij de Gentverlaters (bijna 90% van de Gentverlaters t.o.v. 83% bij de nieuwe Gentenaars) en lijken de Gentverlaters ook nog een groter aandeel zeer tevreden te hebben dan de nieuwe Gentenaars (52% t.o.v. 32%). Als we dit vergelijken met het gemiddelde Vlaamse huishouden (zie Winters e.a., 2015) dan blijkt dat de (recente) Gentverlaters zeer dicht bij het Vlaamse gemiddelde liggen (45% zeer tevreden en 46% tevreden met de woning) en zelfs nog tevredener zijn, terwijl de nieuwe Gentenaars toch gemiddeld minder tevreden schijnen te zijn met hun woning. Er lijkt ook geen verschil te bestaan in tevredenheid met de woning tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentenaars algemeen (de percentages in de verschillende categorieën van tevredenheid over de woning liggen zeer dicht bij de percentages die werden gevonden in de leefbaarheidsmonitor 2014, gaande van zeer tevreden tot zeer ontevreden: 30%, 53%, 10%, 5%, 2%, WES, 2014).

Hiermee kunnen we dus stellen dat de nieuwe Gentenaars (en de gemiddelde Gentenaar) gemiddeld minder tevreden lijken met hun nieuwe woning dan de Gentverlaters (en de gemiddelde Vlaming, zie hoger). Wat de vorige woning betreft, is het net omgekeerd: nieuwe Gentenaars waren gemiddeld met een groter deel die tevreden tot zeer tevreden waren over hun vorige woning dan de Gentverlaters en ook het aandeel dat er zeer tevreden over was, ligt aanzienlijk hoger (35% van de nieuwe Gentenaars en 21% van de Gentverlaters).

Dit doet het vermoeden rijzen dat de verhuis naar Gent niet meteen een woning-gedreven verhuis was, terwijl dit wel het geval kan zijn voor de Gentverlaters.

**Tabel 3.22**      **Tevredenheid van de verhuizers met de woning, in % per categorie**

	Huidige woning			Vorige woning		
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>
<i>Tevredenheid</i>						
Zeetevreden	32,1	52,1	**	34,8	21,3	**
Tevreden	50,8	37,3	**	42,1	46,1	*
Noch tevreden noch ontevreden	11,8	8,1	**	13,1	19,2	**
Ontevreden	4,0	1,9	**	7,4	10,2	**
Zeetevreden	1,2	0,6	n.s.	2,5	3,2	n.s.
N	1 421	1 751	Pearson: **	1 413	1 751	Pearson: **

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%. Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

In tabel 3.23 zien we hoe tevreden de nieuwe Gentse huurders en eigenaars zijn met hun huidige woning in Gent en voor de Gentverlaters hoe tevreden zij waren met hun vorige woning in Gent

volgens hun toenmalig eigendomsstatuut. Dus het gaat telkens over het verschil tussen huurders en eigenaars in Gent (en de tevredenheid van de huidige huurders/eigenaars met de huidige woning in Gent of de tevredenheid volgens het vorige eigendomsstatuut met de vorige woning in Gent). We vinden zowel voor de nieuwe Gentse huurders en eigenaars als voor de vorige Gentse huurders en eigenaars dat de tevredenheid met de woning afhankelijk is van het eigendomsstatuut: eigenaars zijn meer tevreden met hun woning dan huurders. Als we de verschillen tussen de huurders die naar Gent verhuisd zijn vergelijken met de huurders die Gent verlaten hebben, vinden we ook een indicatie dat de huurders die Gent verlaten hebben, meer ontevreden waren met hun woning dan de huidige huurders. Hetzelfde geldt voor de eigenaars die nu in Gent wonen en de eigenaars die Gent verlaten hebben. Dus het lijkt erop dat voor zowel huurders als eigenaars in Gent de tevredenheid met de (vorige) woning lager was voor de groep Gentverlaters. En het zijn de huurders die Gent verlaten die het minst tevreden leken met hun woning.

**Tabel 3.23**      **Tevredenheid van de verhuizers met de woning in Gent, in % per categorie, volgens eigendomsstatuut in Gent**

<b>Tevredenheid met: Eigendomsstatuut in Gent:</b>	<b>Huidige woning nieuwe Gentenaars</b>			<b>Vorige woning Gentverlaters</b>		
	<b>Huurders</b>	<b>Eigenaars</b>	<b>Significantie <sup>1</sup></b>	<b>Huurders</b>	<b>Eigenaars</b>	<b>Significantie <sup>1</sup></b>
Zeervrededen	23,9	47,9	**	18,0	30,2	**
Tevrededen	53,9	45,4	**	45,0	49,7	n.s.
Noch tevrededen noch ontevrededen	14,9	5,8	**	21,6	12,9	**
Ontevrededen	5,5	0,9	**	11,7	5,9	**
Zeervrededen	1,9	0	**	3,9	1,4	**
N	938	474		1 274	470	
Pearson <sup>2</sup>	**			**		

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

In tabel 3.24 wordt vervolgens de tevredenheid naar locatie in Gent weergegeven (de gebiedskenmerken algemeen van de verhuizers worden verder beschreven in paragraaf 3.1.3) en in tabel 3.25 vinden we de tevredenheid naar locatie buiten Gent. Het gaat over de tevredenheid met de huidige woning (in Gent) voor de nieuwe Gentenaars en de tevredenheid met de vorige woning (in Gent) voor de Gentverlaters. In beide gevallen vinden we dat de mate van tevredenheid met de huidige of vorige woning niet afhankelijk is van het gebied in Gent waar men woont/woonde noch van het gebied waaruit men naar Gent verhuisde of waarnaartoe men verhuisde.

**Tabel 3.24**      Tevredenheid van de verhuizers met de woning in Gent, in % per categorie, volgens gebied in Gent

	Huidige woning nieuwe Gentenaars			Vorige woning Gentverlaters		
	Kernstad	19de eeuwse gordel	Periferie	Kernstad	19de eeuwse gordel	Periferie
<i>Tevredenheid</i>						
Zeer tevreden	30,4	31,9	35,0	19,5	24,0	22,5
Tevreden	52,5	51,4	47,6	44,2	45,6	44,1
Noch tevreden noch ontevreden	12,4	10,4	12,6	21,6	18,9	19,9
Ontevreden	3,4	4,6	4,3	10,5	8,9	10,0
Zeer ontevreden	1,3	1,7	0,5	4,2	2,6	3,4
N	567	480	374	391	480	546
Pearson <sup>1</sup>		n.s.			n.s.	

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi² test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel 3.25**      Tevredenheid van de verhuizers met de woning in Gent, in % per categorie, volgens gebied van oorsprong of bestemming

	Huidige woning nieuwe Gentenaars						Vorige woning Gentverlaters				
	Stads-gewest	Rest O-VI	W-VI	Rest VI	BHG	Centrum-steden	Stads-gewest	Rest O-VI	Rest VI	BHG	Centrum-steden
<i>Tevredenheid</i>											
Zeer tevreden	34,5	33,6	26,9	35,5	24,4	33,2	21,1	19,4	23,7	26,1	20,8
Tevreden	49,8	47,8	56,8	51,7	53,7	49,0	47,6	43,1	45,5	54,4	46,6
Noch tevreden noch ontevreden	10,7	13,0	11,4	9,3	14,6	12,4	18,5	21,1	20,4	10,9	18,6
Ontevreden	3,9	5,3	4,3	2,3	4,9	3,1	9,7	12,7	8,5	6,5	10,0
Zeer ontevreden	1,1	0,3	0,6	1,2	2,4	2,3	3,1	3,8	1,9	2,2	3,9
N	281	324	324	172	41	259	616	427	363	46	279
Pearson <sup>1</sup>			n.s.						n.s.		

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en het gebied van oorsprong/bestemming = aangepaste Chi² test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Tabel 3.26 geeft nog wat meer detail bloot over de veranderingen in tevredenheid met de vorige en huidige woning bij de nieuwe Gentenaars en Gentverlaters. Voor beide groepen vinden we ongeveer gelijke totaalpercentages op de diagonaal, dus zonder een verandering in de tevredenheid: 38% van de nieuwe Gentenaars en 35% van de Gentverlaters. Als we de percentages die een verbetering betekenen optellen, vinden we dat van de nieuwe Gentenaars 32% meer tevredenheid (of minder ontevredenheid) voelt over de woning in Gent ten opzichte van de woning voordien (buiten Gent). Bij de Gentverlaters daarentegen vinden we 60% huishoudens die meer tevreden (of minder ontevreden) zijn over hun nieuwe woning buiten Gent ten opzichte van de vorige woning (in Gent).

**Tabel 3.26 Veranderingen in tevredenheid met de woning bij verhuis naar of uit Gent**

	Woningtevredenheid na verhuis									
	Zeetevreden		Tevreden		Tevreden/ ontevreden		Ontevreden		Zeetevreden	
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters
<i>Woningtevredenheid voor verhuis</i>										
Zeetevreden	13,1	14,0	16,3	5,5	3,4	1,5	1,7	0,3	0,3	0,2
Tevreden	11,6	22,5	23,4	19,0	5,2	3,8	1,3	0,8	0,6	0,1
Noch tevreden noch ontevreden	4,8	9,3	6,3	7,8	1,4	1,8	0,7	0,2	0,0	0
Ontevreden	2,0	4,7	4,0	4,1	1,2	0,8	0,1	0,4	0,0	0,0
Zeetevreden	0,8	1,5	0,9	1,6	0,5	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2
N	452	900	719	656	164	142	56	33	17	9

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

In de vragenlijst vonden de respondenten ook een vraag die rechtstreeks vroeg of men meer tevreden of minder tevreden was met de huidige woning dan met de woning op het vorige adres. Hier werd echter niet de mogelijkheid geboden om ‘even tevreden’ aan te duiden, wat toch voor een deel van de verhuizers het geval lijkt (zie hierboven). Van de nieuwe Gentenaars antwoordde 78% meer tevreden te zijn met de woning in Gent, wat niet helemaal lijkt te stroken met wat we hierboven vonden (17% is minder tevreden en 5% heeft niet ingevuld). Van de Gentverlaters zegt 84% dat hij meer tevreden is met de huidige woning (en dit verschil is statistisch significant) (13% is minder tevreden en 4% heeft niet ingevuld). Dus hoewel de cijfers uit beide vragen elkaar in absolute termen niet lijken te bevestigen, vinden we wel dat Gentverlaters algemeen meer tevreden lijken te zijn met hun huidige woning dan de nieuwe Gentenaars met hun nieuwe woning.

Uit tabel 3.27 kunnen we afleiden dat het al dan niet meer of minder tevreden zijn met de huidige woning (in Gent voor de nieuwe Gentenaars, buiten Gent voor de Gentverlaters) afhankelijk is van de socio-demografische kenmerken van de verhuizers en in sterkere mate voor de Gentverlaters dan voor de nieuwe Gentenaars. Bij de nieuwe Gentenaars zien we een dalend percentage meer tevreden huishoudens met stijgende leeftijd. Bij de Gentverlaters vinden we deze trend niet terug maar zien we eerder een breuk in tevredenheid met meer tevredenheid bij de huishoudens jonger dan 50 jaar en minder tevredenheid bij de huishoudens ouder dan 50 jaar.

Bij de nieuwe Gentenaars is de tevredenheid niet afhankelijk van de gezinssamenstelling en bij de Gentverlaters zijn de koppels met kinderen duidelijk de meest tevreden groep en de alleenstaanden de minst tevreden. Voor de andere kenmerken lijkt de conclusie wel steeds dezelfde voor de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters. De tevredenheid lijkt zowel bij de nieuwe Gentenaars als bij de Gentverlaters sterk toe te nemen met een hoger opleidingsniveau. Het percentage huishoudens dat meer tevreden is met de huidige woning ligt een stuk lager bij de huishoudens uit etnisch-culturele minderheden en ook bij huurders, zowel bij hen die naar Gent als bij diegenen die uit Gent verhuisd zijn.

**Tabel 3.27 Meer/minder tevreden met huidige woning volgens socio-demografische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie**

	Nieuwe Gentenaars			Gentverlaters		
	Meer tevreden	Minder tevreden	Niet ingevuld <sup>1</sup>	Meer tevreden	Minder tevreden	Niet ingevuld
<i>Leeftijd</i>						
18-29	78,2	17,7	4,1	83,9	12,9	3,2
30-39	78,7	18,3	3,0	86,1	12,0	2,0
40-49	76,1	18,4	5,4	84,3	12,2	3,5
50-59	76,4	15,0	8,6	76,4	15,8	7,8
60-69	72,7	12,7	14,6	79,7	10,8	9,5
70-80	-	-	-	74,9	19,5	5,5
Pearson <sup>2</sup>	*			**		
<i>Gezinssamenstelling</i>						
Koppel met thuiswonende kinderen	80,0	16,2	3,8	89,2	8,3	2,5
Eénoudergezin	68,1	24,9	7,0	82,0	13,7	4,3
Koppel zonder thuiswonende kinderen	81,1	14,9	4,1	85,0	12,7	2,4
Alleenstaande	76,1	19,8	4,1	77,1	17,9	5,1
Andere	80,1	16,2	3,7	75,1	20,0	4,9
Pearson	n.s.			**		
<i>Hoogste onderwijsniveau</i>						
Geen	-	-	-	68,8	24,0	7,2
Lagere school	-	-	-	71,7	28,3	0,0
Lager middelbaar	69,7	25,3	5,0	82,4	13,6	4,0
Hoger middelbaar	75,0	20,5	4,6	84,1	12,1	3,8
Niet-universitair hoger onderwijs	76,8	18,0	5,3	84,8	11,6	3,6
Universitair onderwijs	82,4	14,1	3,6	87,2	10,7	2,1
Pearson	**			**		
<i>Herkomst</i>						
ECM	67,0	20,6	12,3	75,4	21,2	3,4
Niet-ECM	78,3	17,2	4,5	84,4	12,3	3,3
Pearson	*			n.s.		
<i>Huurder/eigenaar</i>						
Eigenaar	87,1	8,6	4,3	91,0	6,7	2,3
Huurder	73,2	22,0	4,8	75,2	19,7	5,1
Pearson	**			**		

\* Voor aantal observaties in elke rij, zie tabel 3.1. Cellen met minder dan 30 observaties: nieuwe Gentenaars: 70-80 jaar; geen en lagere school als hoogste opleidingsniveau.

<sup>1</sup> Categorie 'Niet ingevuld' werd mee opgenomen omdat er in de vragenlijst niet de mogelijkheid bestond om 'even tevreden' te antwoorden. Deze categorie kan dus zowel de respondenten die 'even tevreden' zijn als degenen die werkelijk niets invulden bevatten. Om een juiste absolute verhouding 'meer tevreden' en 'minder tevreden' weer te geven, werd ook de categorie 'niet ingevuld' mee getoond.

<sup>2</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.1.2.4 Budget voor de woning bij verhuis naar/uit Gent

Als we naar de budgetten van de verhuizers kijken (tabel 3.28), vinden we dat de nieuwe Gentenaars, zowel de huurders als de kopers, zich procentueel meer in de laagste categorie bevinden dan de Gentverlaters. Dit is ook niet verwonderlijk, daar de nieuwe Gentenaars relatief meer bestaan uit jonge huishoudens en alleenstaanden dan de Gentverlaters. Bij de nieuwe Gentse huurders moest er toch steeds een deel (tussen 26 en 31%) over zijn geplande budget gaan. Bij de Gentverlatende huurders lagen deze percentages iets lager. Bij de kopers zijn de verschillen veel groter. Slechts 10% van de Gentverlaters met het laagste koepbudget moesten over hun budget gaan bij de koop van hun woning buiten Gent terwijl 28% van de nieuwe Gentenaars dit moest doen. Binnen het hoogste koepbudget moest 22% van de Gentverlaters toch ook over zijn budget gaan, maar 30% van de nieuwe Gentenaars moest dit doen. Deze bevindingen liggen in lijn met de verschillen naar betaalbaarheid tussen centrumsteden en niet-centrumsteden met hogere percentages huishoudens met woonquotes boven 30% in de centrumsteden dan daarbuiten, vooral voor huurders maar ook voor eigenaars met hypotheek (Heylen, 2015). Nieuwe Gentenaars van alle huur- of koepbudgetten moeten relatief gezien meer dan de Gentverlaters boven hun geplande budget gaan om een woning te kunnen huren of kopen. Maar de verschillen tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters (inzake het percentage huishoudens dat over het geplande budget ging) zijn het grootst voor de huurders met een budget tussen 500 en 699 euro en algemeen voor alle kopers maar met het grootste verschil in het laagste koepbudget.

Tabel 3.28 Budget van de verhuizers, in % per categorie

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>	% over budget gegaan NG	% over budget gegaan GV
<i>Budget huurders</i>					
≤499 euro	47,1	40,6	**	28,8	24,4
500-699 euro	36,6	33,9	n.s.	31,0	19,3
≥700 euro	16,3	25,5	**	25,5	22,1
N	879	732	Pearson: **		
<i>Budget kopers</i>					
≤199 000 euro	35,8	25,6	**	27,7	10,2
200 000-299 000 euro	41,3	39,2	n.s.	23,7	14,1
≥300 000 euro	22,9	35,2	**	30,0	21,8
N	378	758	Pearson: **		

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%. Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

In de tabel 3.29 en tabel 3.30 worden het huurbudget en het koepbudget apart bekeken voor verschillen in socio-demografische kenmerken. Door het opsplitsen van huurders en kopers worden de aantallen in sommige cellen zeer laag (resultaten met minder dan 30 observaties niet getoond).



**Tabel 3.29 Huurbudget van de verhuizers volgens socio-demografische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie**

Budget huurders	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	≤499€	500-699€	≥700€	N	≤499€	500-699€	≥700€	N
<i>Leeftijd</i>								
18-29	49,7	37,6	12,8	611	44,6	36,9	18,4	256
30-39	42,1	43,3	14,6	131	36,0	36,6	27,5	219
40-49	34,9	26,1	39,0	53	46,2	25,1	28,7	113
50-59	36,3	28,1	35,6	51	30,7	39,2	30,2	68
60-69	-	-	-	17	43,5	31,9	24,7	45
70-80	-	-	-	7	-	-	-	24
Pearson <sup>1</sup>		**				**		
<i>Gezinssamenstelling</i>								
Koppel met thuiswonende kinderen	33,0	42,3	24,8	86	40,7	28,4	30,9	165
Eénoudergezin	34,9	41,1	24,1	44	44,8	34,5	20,7	55
Koppel zonder thuiswonende kinderen	33,4	46,2	20,4	323	30,1	38,3	31,5	215
Alleenstaande	61,9	27,9	10,3	292	52,4	30,1	17,6	220
Andere	69,3	21,4	9,3	65	-	-	-	23
Pearson		**				**		
<i>Hoogste onderwijsniveau</i>								
Geen	-	-	-	11	56,2	30,3	13,6	30
Lagere school	-	-	-	14	-	-	-	28
Lager middelbaar	55,2	27,3	17,5	45	53,7	30,8	15,5	87
Hoger middelbaar	42,1	35,3	22,6	130	45,5	35,1	19,4	199
Niet-universitair hoger onderwijs	48,7	34,7	16,7	256	32,9	37,4	29,7	192
Universitair onderwijs	42,5	42,6	14,9	389	35,1	28,7	36,2	170
Pearson		*				**		
<i>Herkomst</i>								
ECM	65,9	24,5	9,6	43	51,2	31,9	16,8	64
Niet-ECM	45,5	37,7	16,8	827	39,7	33,7	26,6	650
Pearson		*				n.s.		

\* Het aantal observaties in elke rij wordt getoond omwille van het opsplitsen in huurders en kopers wat leidt tot minder observaties dan tabel 3.1. Cellen met minder dan 30 observaties: nieuwe Gentenaars: 70-80 jaar; geen en lagere school als hoogste opleidingsniveau.

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Voor bijna elk kenmerk vinden we dat er een link met het huurbudget bestaat (tabel 3.29). Naar gezinssamenstelling valt het op dat de koppels met thuiswonende kinderen, de éénoudergezinnen en de koppels zonder thuiswonende kinderen een gelijkaardige verdeling hebben en dat het vooral de alleenstaanden zijn die eerder in de goedkopere huurcategorieën zochten. Voor de Gentverlaters zien we dat de gezinnen met kinderen een grotere waarschijnlijkheid vertonen om een huurwoning onder

de 500 euro te gaan zoeken. Alleenstaanden die buiten Gent een huurwoning zoeken, lijken dan weer een hoger budget te hebben (dan diegenen die in Gent naar een huurwoning zoeken).

Naar onderwijsniveau is de link met het huurbudget (stijgend met hoger opleidingsniveau) vooral bij de Gentverlaters opvallend aanwezig.

Bij de nieuwe Gentenaars vinden we ook dat huishoudens uit een etnisch-culturele minderheid een lager budget hebben om een huurwoning te zoeken.

Voor de koopbudgetten (tabel 3.30) lijkt het percentage huishoudens die in Gent een woning kochten voor een budget groter dan 300 000 euro te stijgen met de leeftijd. Voor de Gentverlaters lijkt dit percentage niet zo eenvoudig met leeftijd gelinkt te kunnen worden maar lijkt eerder te stijgen met opleidingsniveau. Voor de andere kenmerken is vergelijken moeilijk omwille van te lage observaties in bepaalde categorieën.

**Tabel 3.30 Koopbudget van de verhuizers volgens socio-demografische kenmerken van de verhuizers, in % per categorie**

Budget kopers (in 1 000 euro)	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	≤199	200-299	≥300	N	≤199	200-299	≥300	N
<i>Leeftijd</i>								
18-29	35,8	51,6	12,6	173	32,6	45,7	21,7	198
30-39	50,4	29,5	20,1	96	22,4	36,8	40,8	336
40-49	20,4	37,3	42,3	35	24,0	37,5	38,5	103
50-59	21,7	32,2	46,1	36	23,7	32,3	44,0	54
60-69	-	-	-	23	24,9	39,5	35,6	51
70-80	-	-	-	9	-	-	-	12
Pearson <sup>1</sup>	**				**			
<i>Gezinssamenstelling</i>								
Koppel met thuiswonende kinderen	23,3	41,4	35,3	88	16,3	35,7	48,1	320
Eénoudergezin	-	-	-	18	-	-	-	28
Koppel zonder thuiswonende kinderen	28,9	47,1	24,1	148	23,8	47,5	28,7	260
Alleenstaande	56,0	34,5	9,5	96	47,8	35,4	16,8	118
Andere	-	-	-	6	-	-	-	4
Pearson	**				**			
<i>Hoogste onderwijsniveau</i>								
Geen	-	-	-	0	-	-	-	8
Lagere school	-	-	-	3	-	-	-	10
Lager middelbaar	-	-	-	13	34,5	43,8	21,7	38
Hoger middelbaar	34,0	40,2	25,8	52	41,1	37,7	21,2	136
Niet-universitair hoger onderwijs	34,9	40,1	25,0	126	25,0	46,5	28,5	282
Universitair onderwijs	34,9	43,9	21,3	172	14,2	32,8	53,0	272
Pearson	n.s.				**			
<i>Herkomst</i>								
ECM	-	-	-	3	-	-	-	9
Niet-ECM	35,3	41,8	22,9	369	24,9	39,6	35,5	739
Pearson	n.s.				**			

\* Voor aantal observaties in elke rij, zie tabel 3.1. Cellen met minder dan 30 observaties: nieuwe Gentenaars: 70-80 jaar; geen en lagere school als hoogste opleidingsniveau.

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.1.3 De gebiedskenmerken van de verhuizers

Van de verhuizers is geweten vanuit welke andere Belgische gemeente ze naar Gent verhuisd zijn of naar welke Belgische gemeente. Deze gemeenten werden gelinkt aan een geografisch gebied en hun verstedelijkingsgraad. Ook binnen Gent is het stadsdeel gekend waar de nieuwkomers zich gevestigd

hebben of waaruit de stadsverlaters vertrokken zijn. In dit deel gaan we in op de verdeling naar deze gebiedskenmerken.

### 3.1.3.1 Gebiedskenmerken van oorsprong en bestemming van de verhuizers

Bij dit laatste moet wel de opmerking gemaakt worden dat zich onder de bevraagde Gentverlaters reeds een deel huishoudens bevonden die in de periode tussen de verhuis uit Gent in 2012 en de bevraging in 2013 reeds opnieuw verhuisd waren. Voor deze huishoudens is het stadsdeel waaruit ze in 2012 uit Gent verhuisd waren niet gekend. Zij kregen hier bijgevolg het label 'buiten Gent'. Dit zorgt mogelijks wel voor een vertekening van de percentages indien de huishoudens die opnieuw verhuisd zijn, relatief meer uit een bepaald stadsdeel in Gent kwamen. Omdat we dit niet weten, hebben we in tabel 3.31 bij het verlaten Gentse stadsdeel van de Gentverlaters de cijfers getoond zowel met deze categorie, om de omvang ervan te kennen, en zonder deze categorie, om de vergelijking met de percentages van de nieuwe Gentenaars beter te kunnen maken. Echter, met de opmerking in gedachten dat deze percentages vertekend kunnen zijn, indien de gebiedsverdeling van de Gentverlaters die opnieuw verhuisd zijn, een andere verhouding had (over de stadsdelen) dan deze van de Gentverlaters die nog niet opnieuw verhuisd zijn.

Nieuwe Gentenaars vestigen zich vooral in de kernstad (39%) of de 19de eeuwse gordel (34%) en de periferie trekt het laagste aandeel nieuwe Gentenaars aan (27%). Als we naar de Gentverlaters kijken, vinden we dat de percentages precies omgekeerd zijn, waarbij het grootste deel van de stadsverlaters uit de periferie komt (39%), gevolgd door de 19de eeuwse gordel en minst uit de kernstad.

De gemeente waaruit of waarnaartoe verhuisd werd, werd gekoppeld aan een indicator voor verstedelijking.<sup>1</sup> Op deze manier kunnen we meer in detail de omgevingskenmerken van de oorsprongs- en bestemmingsgemeenten nagaan. We zien dat de verhuis naar of uit Gent toch voor een deel verhuizers een verandering van omgeving met zich meebrengt door te verhuizen tussen platteland en een stedelijke omgeving.

<sup>1</sup> Met dank aan Lieve Vanderstraeten: er werd gestart vanuit de indeling van het 'Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)' en aangevuld met de indeling van de 'Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND)' voor de verdere opsplitsing van het buitengebied in 'overgangsg gebied' en 'platteland'. Verdeling gebaseerd op RSV: Centrumsteden: grootsteden (Antwerpen en Gent) en de regionale centrumsteden (Mechelen, Turnhout, Leuven, Brugge, Kortrijk, Oostende, Roeselare, Aalst, Sint-Niklaas, Gent, Hasselt); Stedelijke rand: 'grootstedelijke rand' + 'regionaal-stedelijk gebied' + 'stedelijk gebied Brussel'; Kleine steden: 'kleinstedelijk provinciaal' + 'structuurondersteunend'; buitengebied verder verdeeld in overgangsg gebied en platteland.

**Tabel 3.31 Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, stadsdeel/verstedelijingsgraad**

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	
<i>Binnen Gent</i>	Verhuisd naar	Verhuisd vanuit <sup>1</sup>	Verhuisd vanuit <sup>1</sup>
Gent kernstad	39,2	22,3	27,4
19de eeuwse gordel	33,7	27,2	33,4
Gent periferie	27,1	32,0	39,2
Buiten Gent	-	18,5	-
N	1 432	1 779	1 440
<i>Buiten Gent (enkel Vlaanderen)</i>	Verhuisd vanuit	Verhuisd naar	
Centrumsteden	18,1	19,9	
Stedelijke rand	22,0	26,5	
Kleine steden	21,1	17,6	
Overgangsgebied	13,4	11,6	
Platteland	25,5	24,4	
N	1 367	1 711	

<sup>1</sup> Bij de bevraging van de Gentverlaters hoorden een deel gezinnen (bijna 1 op 5) die sinds de verhuis uit Gent in 2012 opnieuw verhuisd waren. Deze kregen de categorie 'verhuisd vanuit 'buiten Gent'. Echter, het is niet gekend uit welk gebied binnen Gent deze huishoudens in 2012 verhuisden. Het is mogelijk dat deze huishoudens bijvoorbeeld allemaal uit Gent kernstad verhuisden maar ook dat ze evenredig verdeeld uit de drie gebieden binnen Gent kwamen. De cijfers worden daarom voorgesteld zowel met als zonder deze verhuizers.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.1.3.2 Gebied volgens persoonlijke kenmerken

Als we dit detailleren naar leeftijd tonen de cijfers in tabel 3.32 dat de jonge nieuwe Gentenaars, die het grootste aandeel vormen van de nieuwe Gentenaars, relatief meer naar de kernstad verhuizen. De kernstad lijkt minder populair bij oudere nieuwe Gentenaars. Bij de Gentverlaters ligt het leeftijdsverschil erin dat de waarschijnlijkheid dat men verhuist uit de periferie toeneemt met de leeftijdsgroep.

De nieuwe Gentenaars vertonen geen link met de leeftijdscategorie waarin ze zich bevinden en de graad van verstedelijking van het gebied waaruit ze afkomstig zijn. Bij de Gentverlaters lijkt er wel een leeftijdsverschil te spelen in de keuze van de bestemming: de jongste groep zal eerder naar een andere centrumstad verhuizen dan de andere leeftijdsgroepen. De middelste en oudste leeftijdsgroep verhuizen meer dan de jongste leeftijdsgroep naar het platteland. Behalve naar verstedelijingsgraad kunnen we ook het geografisch gebied bekijken waar de nieuwe Gentenaars vandaan komen of de Gentverlaters naar verhuizen. In beide gevallen blijkt er een link met leeftijd te bestaan: de jongvolwassen nieuwe Gentenaars komen relatief meer dan de oudere groepen uit West-Vlaanderen (27%) en de rest van Vlaanderen (14%) en minder uit het dichtbij stadsgewest of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hoe ouder, hoe meer men van dichtbij Gent naar Gent lijkt te verhuizen. Ook bij het verlaten van Gent, lijkt men dichtbij te blijven met stijgende leeftijd: van de categorieën ouder dan 30 jaar, blijft ongeveer 40-41% in het stadsgewest. Dus de verhuisafstanden lijken af te nemen met de leeftijd(categorie). Met stijgende leeftijdscategorieën, zien we ook een verkleinde kans om naar (andere, grote) steden te verhuizen.

**Tabel 3.32 Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, volgens leeftijd**

	Nieuwe Gentenaars			Gentverlaters		
	18-29 jaar	30-49 jaar	50+	18-29 jaar	30-49 jaar	50+
<i>Binnen Gent</i>						
Gent kernstad	45,9	28,3	30,9	23,7	22,5	19,7
19de eeuwse gordel	34,3	35,6	26,8	26,8	26,5	29,9
Gent periferie	19,8	36,1	42,3	27,8	32,4	37,4
Buiten Gent <sup>1</sup>	-	-	-	21,6	18,7	13,1
N	888	365	179	551	901	326
Pearson		**			*	
<i>Buiten Gent, verstedelijkingsgraad (enkel Vlaanderen)</i>						
Centrumsteden	18,3	18,8	15,6	27,2	18,5	12,1
Stedelijke rand	20,1	21,6	31,8	24,1	27,9	26,7
Kleine steden	21,9	21,5	16,6	18,5	15,8	21,0
Overgangsgebied	13,1	14,7	12,4	10,4	11,1	14,7
Platteland	26,7	23,3	23,7	19,8	26,8	25,5
N	866	337	164	527	867	316
Pearson		n.s.			**	
<i>Buiten Gent, gebied van oorsprong/ bestemming</i>						
Stadsgewest	16,5	30,8	37,1	37,3	40,2	41,3
Rest Oost-Vlaanderen	22,2	27,1	19,0	24,6	26,7	30,5
West-Vlaanderen	26,5	8,7	11,1	-	-	-
Rest Vlaanderen	13,9	7,0	8,6	14,6	15,6	14,7
BHG	2,1	6,9	7,0	5,1	4,1	1,3
Centrumsteden	17,7	17,1	14,0	17,3	12,2	9,6
Wallonië	1,1	2,5	3,2	1,1	1,2	2,6
N	888	365	179	551	901	326
Pearson		**			**	

<sup>1</sup> Bij de bevraging van de Gentverlaters hoorden een deel gezinnen (bijna 1 op 5) die sinds de verhuis uit Gent in 2012 opnieuw verhuisd waren. Deze kregen de categorie 'verhuisd vanuit 'buiten Gent'. Echter, het is niet gekend uit welk gebied binnen Gent deze huishoudens in 2012 verhuisden. Het is mogelijk dat deze huishoudens bijvoorbeeld allemaal uit Gent kernstad verhuisden maar ook dat ze evenredig verdeeld uit de drie gebieden binnen Gent kwamen. De cijfers worden daarom voorgesteld zowel met als zonder deze verhuizers.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Naar gezinssamenstelling zijn er ook opvallende verschillen (tabel 3.33) die suggereren dat bepaalde stadsdelen andere types gezinnen aantrekken: nieuwe Gentse huishoudens zonder kinderen vestigen zich relatief meer in de kernstad en huishoudens met kinderen vestigen zich relatief meer in de periferie. Ook in het omgevingstype (verstedelijkingsgraad) van de bestemming zijn er verschillen te noteren naar gezinssamenstelling: de alleenstaande Gentverlaters vestigen zich relatief meer dan de andere gezinstypes in de centrumsteden en de koppels met kinderen zoeken meer uitgesproken de stedelijke rand of het platteland op.

Volgens het geografisch gebied van oorsprong of bestemming zien we dat er verschillen naar gezinssamenstelling bestaan zowel wat betreft het gebied van waaruit men naar Gent verhuist als het gebied waar men naartoe verhuist. Koppels zonder thuiswonende kinderen komen het minst waarschijnlijk uit het stadsgewest (17%) en éénoudergezinnen het meest waarschijnlijk (44%). De koppels

zonder thuiswonende kinderen komen het meest waarschijnlijk uit West-Vlaanderen (24%) of de rest van Vlaanderen (15%) en de éénoudergezinnen vertonen net het omgekeerde patroon: zij komen het minst waarschijnlijk uit West-Vlaanderen (7%) of de rest van Vlaanderen (5%). Ook bij het verlaten van Gent zien we dat gezinnen met kinderen eerder dichtbij blijven (de helft van de éénoudergezinnen verhuist binnen het stadsgewest en 45% van de koppels met kinderen doet dit). Dus wanneer er thuiswonende kinderen in het huishouden zijn is de kans groter dat men van dichtbij naar Gent verhuist of uit Gent niet zo ver weg verhuist.

**Tabel 3.33 Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, volgens gezinssamenstelling**

	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	Koppel mk	Eén-ouder	Koppel zk	Alleenstaande	Koppel mk	Eén-ouder	Koppel zk	Alleenstaande
<i>Binnen Gent</i>								
Gent kernstad	21,9	24,6	42,4	45,2	25,3	18,9	22,5	18,7
19de eeuwse gordel	32,2	27,4	34,6	34,5	26,5	28,1	28,1	28,6
Gent periferie	45,9	48,0	23,0	20,3	31,5	32,2	31,4	33,5
Buiten Gent <sup>1</sup>	-	-	-	-	16,7	20,8	18,1	19,2
N	201	69	531	434	582	91	558	392
Pearson	**				n.s.			
<i>Buiten Gent, verstedelijkingsgraad (enkel VL)</i>								
Centrumsteden	18,0	11,5	19,4	17,6	13,5	18,8	17,6	31,2
Stedelijke rand	23,1	33,1	19,6	23,2	30,8	25,9	26,6	19,7
Kleine steden	23,2	10,7	21,8	20,0	15,8	23,5	17,9	20,0
Overgangsgebied	14,6	12,5	15,7	11,6	12,6	9,8	12,1	10,3
Platteland	21,2	32,3	23,6	27,7	27,3	22,1	25,8	18,8
N	186	62	520	409	573	91	538	363
Pearson	n.s.				**			
<i>Buiten Gent, gebied van oorsprong/bestemming</i>								
Stadsgewest	29,6	43,8	17,0	23,8	45,3	49,5	36,4	32,6
Rest Oost-Vlaanderen	22,6	22,0	22,4	25,6	28,4	24,3	27,5	25,3
West-Vlaanderen	12,6	7,0	24,3	18,8	-	-	-	-
Rest Vlaanderen	9,6	5,1	14,8	8,2	14,0	16,1	17,5	13,6
BHG	7,6	7,1	1,8	5,1	0,5	0,0	4,5	7,1
Centrumsteden	16,3	10,1	18,8	16,3	10,4	10,1	13,4	18,2
Wallonië	1,7	4,9	0,9	2,2	1,5	0,0	0,7	3,1
N	201	69	531	434	582	91	558	392
Pearson	**				**			

<sup>1</sup> Bij de bevraging van de Gentverlaters hoorden een deel gezinnen (bijna 1 op 5) die sinds de verhuis uit Gent in 2012 opnieuw verhuisd waren. Deze kregen de categorie 'verhuisd vanuit 'buiten Gent'. Echter, het is niet gekend uit welk gebied binnen Gent deze huishoudens in 2012 verhuisden. Het is mogelijk dat deze huishoudens bijvoorbeeld allemaal uit Gent kernstad verhuisden maar ook dat ze evenredig verdeeld uit de drie gebieden binnen Gent kwamen. De cijfers worden daarom voorgesteld zowel met als zonder deze verhuizers.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Wat het meest opvalt in tabel 3.34, die de gebiedsverdelingen volgens typische profielen weergeeft, is dat van de nieuwe Gentenaars de jonge alleenstaanden meer nog dan de jonge koppels de kernstad opzoeken. Er bestaat een ongeveer gelijke aantrekkingskracht vanuit de 19de eeuwse gordel die telkens ongeveer een derde zowel van de jonge alleenstaanden als van de jonge koppels opneemt. Het meest opmerkelijke bij de Gentverlaters is ook dat de alleenstaanden (30-49-jarigen) relatief het minst uit de kernstad vertrokken maar ook relatief meer dan de andere Gentverlatende profielen reeds opnieuw verhuisden sinds de verhuis in 2012 uit Gent.

Wat het gebied van oorsprong betreft, zien we niet zoveel verschil tussen de verdeling van de jonge koppels en alleenstaanden die naar Gent verhuisden. Bij de Gentverlaters vinden we meer verschil. De koppels met kinderen (leeftijdscategorie 30 tot 49 jaar) verhuizen gemiddeld zeer dichtbij: bijna de helft (46%) verhuist naar ergens binnen het stadsgewest en er wordt door deze groep nauwelijks verhuisd naar andere centrumsteden of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De profielen zonder kinderen verhuizen toch meer naar andere centrumsteden of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Eén op tien (10%) van de alleenstaanden tussen 30 en 49 jaar die uit Gent verhuizen, verhuizen naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



**Tabel 3.34** Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, volgens profiel

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters			
	Koppel zk ≤29	Alleenstaande ≤29	Koppel mk 30-49	Koppel zk ≤29	Koppel zk 30-49	Alleenstaande 30-49
<i>Binnen Gent</i>						
Gent kernstad	44,5	52,2	26,1	24,5	24,7	14,6
19de eeuwse gordel	35,2	35,4	26,3	30,0	25,1	30,7
Gent periferie	20,3	12,4	32,4	25,9	31,0	31,5
Buiten Gent <sup>1</sup>	-	-	15,1	19,7	19,2	23,3
N	421	248	404	243	192	183
<i>Buiten Gent (enkel Vlaanderen)</i>						
Centrumsteden	19,0	16,7	13,0	20,5	20,7	27,6
Stedelijke rand	19,2	21,1	30,3	25,6	26,4	22,4
Kleine steden	20,8	21,5	15,5	19,8	15,7	17,6
Overgangsgebied	15,3	11,3	11,4	9,7	12,9	7,9
Platteland	25,6	29,4	29,8	24,3	24,3	24,5
N	415	237	398	231	185	167
<i>Buiten Gent, gebied van oorsprong/ bestemming</i>						
Stadsgewest	14,5	17,1	45,5	34,5	31,7	32,1
Rest Oost-Vlaanderen	23,0	23,8	28,2	26,6	28,2	26,8
West-Vlaanderen	27,5	24,9	-	-	-	-
Rest Vlaanderen	14,4	12,8	14,2	17,0	18,7	15,0
BHG	1,3	3,2	0,7	5,5	5,5	9,5
Centrumsteden	18,7	15,8	10,2	14,9	16,0	13,9
Wallonië	0,6	2,5	1,2	1,5	0	2,7
N	421	248	404	243	192	183

<sup>1</sup> Bij de bevraging van de Gentverlaters hoorden een deel gezinnen (bijna 1 op 5) die sinds de verhuis uit Gent in 2012 opnieuw verhuisd waren. Deze kregen de categorie 'verhuisd vanuit 'buiten Gent'. Echter, het is niet gekend uit welk gebied binnen Gent deze huishoudens in 2012 verhuisden. Het is mogelijk dat deze huishoudens bijvoorbeeld allemaal uit Gent kernstad verhuisden maar ook dat ze evenredig verdeeld uit de drie gebieden binnen Gent kwamen. De cijfers worden daarom voorgesteld zowel met als zonder deze verhuizers.  
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

In de tabel 3.35 worden de gebiedskenmerken getoond van nieuwe Gentse en Gentverlatende huurders en eigenaars (in de huidige situatie), en huishoudens met of zonder etnisch-culturele minderheidsachtergrond.

**Tabel 3.35 Gebiedskenmerken van de verhuizers, in % per categorie, volgens eigendomsstatuut en herkomst**

	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	Huurder	Eigenaar	ECM	Niet-ECM	Huurder	Eigenaar	ECM	Niet-ECM
<i>Binnen Gent</i>								
Gent kernstad	50,0	20,4	34,3	39,5	21,6	23,3	21,1	22,5
19de eeuwse gordel	29,6	41,0	47,2	33,1	25,5	27,8	23,9	27,5
Gent periferie	20,5	38,6	18,5	27,5	34,5	30,5	26,5	32,0
Buiten Gent <sup>1</sup>					18,4	18,4	28,5	18,0
N	878	475	62	1 370	719	941	90	1 646
Pearson	**		n.s.		n.s.		n.s.	
<i>Buiten Gent, verstedelij- kingsgraad (enkel VL)</i>								
Centrumsteden	19,8	16,4	35,1	17,5	24,9	15,5	37,5	19,2
Stedelijke rand	21,8	21,1	26,6	21,8	26,3	27,3	19,6	26,6
Kleine steden	21,0	21,5	28,7	20,9	17,3	17,3	20,7	17,4
Overgangsgebied	12,1	15,5	2,4	13,8	8,7	13,7	9,5	11,6
Platteland	25,3	25,5	7,1	26,1	22,8	26,3	12,7	25,2
N	833	457	44	1 323	679	917	83	1 588
Pearson	n.s.		**		**		**	
<i>Buiten Gent, gebied van oorsprong/ bestemming</i>								
Stadsgewest	19,0	27,8	12,4	23,5	39,7	40,1	34,5	39,7
Rest Oost-Vlaanderen	23,2	23,1	10,9	23,7	24,4	28,7	25,4	26,9
West-Vlaanderen	21,0	16,8	13,2	20,1	-	-	-	-
Rest Vlaanderen	11,7	11,9	5,8	11,7	13,6	15,6	9,7	15,3
BHG	4,7	3,3	23,9	3,1	6,3	2,0	4,9	3,9
Centrumsteden	18,5	15,7	22,9	16,8	14,4	12,2	20,1	13,1
Wallonië	1,9	1,5	11,0	1,3	1,5	1,4	5,4	1,1
N	878	475	62	1 370	719	941	90	1 646
Pearson	*		**		**		**	

<sup>1</sup> Bij de bevraging van de Gentverlaters hoorden een deel gezinnen (bijna 1 op 5) die sinds de verhuis uit Gent in 2012 opnieuw verhuisd waren. Deze kregen de categorie 'verhuisd vanuit 'buiten Gent'. Echter, het is niet gekend uit welk gebied binnen Gent deze huishoudens in 2012 verhuisden. Het is mogelijk dat deze huishoudens bijvoorbeeld allemaal uit Gent kernstad verhuisden maar ook dat ze evenredig verdeeld uit de drie gebieden binnen Gent kwamen. De cijfers worden daarom voorgesteld zowel met als zonder deze verhuizers.  
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Als we de resultaten volgens eigendomsstatuut bekijken (tabel 3.35), vinden we dat de gebiedskenmerken bijna steeds afhankelijk zijn van het eigendomsstatuut. De nieuwe Gentse huurders lijken zich eerder in de kernstad te vestigen terwijl de eigenaars meer in de 19de eeuwse gordel en de periferie terechtkomen. Bij de Gentverlatende huurders en eigenaars bestaat er geen link tussen het huidige eigendomsstatuut en het stadsdeel waar de huurders of eigenaars woonden in Gent. Bij de analyse naar verstedelijkingsgraad is het net omgekeerd: er is geen link met de verstedelijkingsgraad van het gebied waaruit de nieuwe Gentse huurders en eigenaars komen en hun eigendomsstatuut in Gent, maar er blijkt wel een link te bestaan tussen het eigendomsstatuut buiten Gent en de verstedelijkingsgraad voor de Gentverlaters: huurders trekken relatief meer naar andere centrumsteden dan eigenaars

en ook iets minder naar gemeenten in overgangsgebied of op het platteland. Wat betreft het geografisch gebied van oorsprong of bestemming is er ook een link met het eigendomsstatuut: de huurders in Gent komen relatief minder uit het stadsgewest (19%) dan de eigenaars in Gent (28%) en komen relatief meer uit West-Vlaanderen (21% t.o.v. 17%). Bij de bestemmingsgebieden is het vooral zo dat huurders een grotere kans lijken te hebben om naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verhuizen dan eigenaars.

Naar herkomst bestaan er ook verbanden met de gebiedskenmerken van het vorige en huidige adres, maar enkel buiten Gent, dus het lijkt niet zo dat het gebied waar de nieuwe Gentenaars zich vestigen afhankelijk is van de herkomst van het gezinshoofd. Huishoudens uit een etnisch-culturele minderheid komen met meer waarschijnlijkheid uit een andere stedelijke context dan de huishoudens die niet tot een etnisch-culturele minderheid behoren. Ze verhuizen ook met grotere waarschijnlijkheid naar een andere centrumstad: 38% van de huishoudens die tot een etnisch-culturele minderheid behoren verhuizen naar een andere centrumstad terwijl slechts 19% van de huishoudens die niet tot een etnisch-culturele minderheid dit doen. Naar geografisch oorsprongsgebied komen de huishoudens uit een etnisch-culturele minderheid ook met veel grotere waarschijnlijkheid uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of Wallonië en veel minder waarschijnlijk uit andere gemeenten van het stadsgewest Gent, de rest van Oost-Vlaanderen en de rest van Vlaanderen. Omgekeerd verhuizen huishoudens uit een etnisch-culturele minderheid ook weer met lagere waarschijnlijkheid naar de rest van Vlaanderen en eerder naar andere centrumsteden of Wallonië.

#### 3.1.4 Mobiliteit

Een verhuis naar of uit de stad heeft meestal ook gevolgen voor de mobiliteit van de verhuizers: er is meer of minder openbaar vervoer, men woont verder of dichterbij het werk, de school of de vrijetijdsbesteding met mogelijks een afgenomen of toegenomen nood aan het gebruik van een auto. Bij de nieuwe Gentenaars kunnen we spreken van een verminderd aantal auto's in het huishouden (zie tabel 3.36): voor de verhuis naar Gent woonde bijna de helft in huishoudens (45%) met twee of meer auto's terwijl dit na de verhuis gereduceerd is tot 21%. Bijna een derde heeft in Gent geen auto. Dit is een groter aandeel dan het algemeen gemiddelde voor Gent, namelijk waar iets meer dan één op tien geen wagen heeft (11%, uit stadsmonitor<sup>2</sup>). Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het hier vaak over huishoudens zal gaan die op hun vorig adres bij de ouders woonden, dus het gaat hier in die gevallen niet echt over een vermindering van auto's en het gaat mogelijks over huishoudens die later nog een auto zullen kopen.

Bij het verlaten van Gent zien we een verandering in de omgekeerde richting namelijk van 31% huishoudens die reeds twee of meer auto's bezaten in Gent, naar 40% huishoudens die twee of meer auto's bezitten nu ze verhuisd zijn uit Gent. De verhuis uit de stad lijkt dus een nood aan extra auto's te creëren.

---

2 <http://www.stadsmonitor.be/vervoersmiddelenbezit>

**Tabel 3.36** Veranderingen in aantal auto's bij verhuis naar of uit Gent, %

	Autosituatie na verhuis							
	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	Geen	Eén	≥2	Totaal	Geen	Eén	≥2	Totaal
<i>Autosituatie (vorig)</i>								
Geen	7,6	6,5	0,5	14,6	10,4	5,5	1,3	17,3
Eén	5,8	28,1	6,2	40,1	3,5	32,6	15,8	51,9
2 of meer	7,0	24,3	14,1	45,4	0,8	7,4	22,7	30,9
Totaal na verhuis	30,4	58,9	20,7	100	14,6	45,6	39,8	100
N	272	787	272	1 331	252	795	694	1 741

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Andere zaken bij veranderingen in mobiliteitskenmerken die opvallen (zie tabel 3.37) zijn dat een groot gedeelte van de nieuwe Gentse huishoudens zich op de diagonaal bevindt, dus geen verandering van het belangrijkste vervoermiddel om school of werk te bereiken. Er is ongeveer 11% nieuwe Gentse huishoudens die van te voet, met het openbaar vervoer of de fiets naar de auto zijn overgeschakeld (11%) en 15% in de andere richting (van de auto naar te voet, openbaar vervoer of fiets). Bij de Gentverlaters vinden we een toegenomen gebruik van de auto ten nadele van te voet, openbaar vervoer of fiets met 5% die veranderd is van het gebruik van de auto naar te voet, openbaar vervoer of fiets en 18% in de andere richting.

Tabel 3.37 Veranderingen in mobiliteitskenmerken bij verhuis naar of uit Gent, %

Vervoermiddel werk/school (vorig) <sup>2</sup>	Vervoermiddel werk/school na verhuis <sup>1</sup>						
	Nieuwe Gentenaars						
	Te voet	Openbaar vervoer	Fiets	Brommer	Motor	Auto	Totaal
Te voet	1,3	1,0	0,6	-	-	1,4	4,4
Openbaar vervoer	0,7	11,3	5,0	-	-	3,3	20,4
Fiets	0,6	3,5	16,5	-	-	5,9	26,6
Brommer	0	0,0	0,0	-	-	0,3	0,6
Motor	0,0	0	0,2	-	-	0,0	0,5
Auto	1,8	4,6	8,1	-	-	32,7	47,6
Totaal	4,5	20,4	30,5	-	-	43,7	100
N	48	222	337	3	8	464	1 082
Vervoermiddel werk/school (vorig)	Gentverlaters						
	Te voet	Openbaar vervoer	Fiets	Brommer	Motor	Auto	Totaal
	Te voet	Openbaar vervoer	Fiets	Brommer	Motor	Auto	Totaal
Te voet	1,9	1,1	0,5	-	-	2,8	6,4
Openbaar vervoer	1,1	11,3	2,2	-	-	6,7	21,5
Fiets	0,3	3,2	7,0	-	-	8,7	19,6
Brommer	0	0,0	0,0	-	-	0,5	1,1
Motor	0	0	0	-	-	0,2	0,7
Auto	1,1	1,4	2,9	-	-	44,9	50,8
Totaal	4,3	17,1	12,7	-	-	63,8	100
N	60	237	170	16	12	859	1 354

<sup>1</sup> Een deel van de antwoorden over het huidige vervoermiddel voor werk/schoolverplaatsingen waren 'meerdere vervoersmodi' of 'niet ingevuld', respectievelijk 16% en 5% voor de nieuwe Gentenaars en 1% en 15% voor de Gentverlaters. Deze categorieën werden niet getoond omwille van het onduidelijke karakter.

<sup>2</sup> Een deel van de antwoorden over het vorige vervoermiddel voor werk/schoolverplaatsingen waren 'meerdere vervoersmodi' of 'niet ingevuld', respectievelijk 13% en 2% voor de nieuwe Gentenaars en 2% en 16% voor de Gentverlaters. Deze categorieën werden niet getoond omwille van het onduidelijke karakter.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.1.5 Link met Gent

De eventueel reeds bestaande link met Gent, zowel bij de nieuwe Gentenaars als bij de Gentverlaters, werd nagegaan via volgende vragen: of men in Gent gestudeerd had, of men er op kot gezeten had, of men er woonde toen men geboren werd, in welke plaats men het langst had gewoond tijdens de kindertijd, en waar men zich het best had thuis gevoeld tijdens de kindertijd. Ook de link nadat men verhuisd is, werd bevestigd, via het peilen naar de rol die Gent nog speelt eens men verhuisd is (voor de nieuwe Gentenaars gaat deze vraag over de gemeente waar ze vandaan komen).

#### 3.1.5.1 De link die de verhuizers hebben met Gent

Gebaseerd op de cijfers in tabel 3.38 lijkt het niet zo te zijn dat de nieuwe Gentenaars een sterkere link hebben met Gent dan de Gentverlaters via de kindertijd: een significant lager percentage van de nieuwe Gentenaars is in Gent geboren of heeft er het langst gewoond tijdens de kindertijd.

Wel is het zo dat van de nieuwe Gentenaars die er niet woonden bij hun geboorte, de helft (49%) toch al eens voordien in Gent heeft gewoond. Dit zal toch voor een deel tijdens de studies het geval geweest zijn want bijna de helft van de nieuwe Gentenaars heeft in Gent op kot gezeten.

Een significant hoger percentage van de nieuwe Gentenaars heeft in Gent op kot gezeten (48% t.o.v. 31% van de Gentverlaters). Het al eens eerder in Gent gewoond hebben en het er op kot gezeten hebben liggen dicht bij mekaar en betreffen waarschijnlijk grotendeels dezelfde periode. Dus als er een link is die ervoor zorgt dat men er naartoe verhuist, is het de kotlink. Doch de volgende tabel zal leren dat deze slechts kort lijkt te werken (zie tabel 3.39).

**Tabel 3.38 Verhuizers en hun link met Gent voor de verhuis, in % per categorie**

	Nieuwe Gentenaars	N	Gentverlaters	N	Significantie <sup>1</sup>
<i>Objectieve link</i>					
In Gent gewoond bij geboorte	14,9	1 398	33,2	1 742	**
Op een eerder moment al eens in Gent gewoond (indien niet bij geboorte)	48,9	1 165	-		
In Gent langst gewoond kindertijd <sup>2</sup>	12,6	1 300	36,3	1 589	**
Idem partner	22,1	877	22,6	1 216	n.s.
In Gent gestudeerd	69,9	1 359	70,0	1 691	n.s.
In Gent op kot gezeten	48,1	1 352	30,8	1 648	**
<i>Subjectieve link</i>					
In Gent meest thuis gevoeld tijdens kindertijd	13,2	1 295	36,9	1 584	**
Idem partner	17,2	1 141	23,4	1 185	**

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Kindertijd: in vragenlijst gespecificeerd als zijnde tussen 5 en 15 jaar.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

In tabel 3.39 onderzoeken we of de link met Gent verschilt over de leeftijd van de verhuizers, hun gezinssamenstelling, hun eigendomsstatuut en van het gebied van waaruit ze naar Gent verhuisden of waartoe ze verhuisden. Het lijkt zo dat de kans dat men in Gent het langst gewoond heeft tijdens zijn kindertijd stijgt met ouderdom van de nieuwe Gentenaars. De kans dat men er gestudeerd heeft of op kot gezeten, neemt dan weer af met de ouderdom van de nieuwe Gentenaars. Dus voor de jonge nieuwe Gentenaars is de studie- of kotlink belangrijk en voor de oudere eerder de link met de kindertijd. Voor elke leeftijdscategorie is de link met de kindertijd groter bij de Gentverlaters dan bij de nieuwe Gentenaars. Terwijl gemiddeld gezien het percentage van de verhuizers dat in Gent studeerde niet verschild, vinden we toch voor de 30- tot 39-jarigen (die meer dan een derde van de Gentverlaters uitmaken), dat drie vierde van hen in Gent heeft gestudeerd en dat dit percentage hoger is dan voor de nieuwe Gentse 30- tot 39-jarigen.

Betreffende de link via het in Gent op kot gezeten hebben, is het verrassend dat deze enkel een verschil lijkt te maken bij de jongste groep verhuizers. Van de 18- tot 29-jarigen die zich vestigen in Gent, heeft bij bijna twee van de drie huishoudens (63%) de respondent in Gent op kot gezeten, terwijl dit slechts één op drie is bij de Gentverlatende jonge huishoudens (35%). Dus het lijkt wel zo dat van de jongste verhuizers een groot deel bestaat uit personen die 'blijven plakken'. Het zijn daarboven personen die tijdens de kindertijd niet in Gent woonden (op 5% na).

**Tabel 3.39 Verhuizers en hun link met Gent voor de verhuis, volgens leeftijds-, gezinssamenstellings-, eigendomsstatuut en gebiedskenmerken**

% in Gent ...	Langst gewoond kindertijd		Gestudeerd		Op kot gezeten	
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters <sup>2</sup>	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters <sup>2</sup>
<i>Leeftijd</i>						
18-29	5,4	39,3**	80,8	77,2	62,9	34,7**
30-39	17,4	24,7*	56,5	74,2**	33,9	40,7
40-49	29,1	41,6*	53,0	60,1	16,6	19,4
50-59	26,9	46,0**	51,7	66,3*	18,9	18,3
60-69	34,7	55,9*	42,5	55,8	13,6	11,0
70-80	-	48,1	-	33,9	-	6,0
Pearson <sup>1</sup>	**	**	**	**	**	**
<i>Gezinssamenstelling</i>						
Koppel met thuiswonende kinderen	22,2	34,3**	53,4	74,8**	26,3	33,1
Eénoudergezin	35,9	41,8	51,8	55,1	12,3	21,8
Koppel zonder thuiswonende kinderen	7,7	39,9**	77,2	73,4	59,7	32,1**
Alleenstaande	12,1	32,6**	71,6	64,1*	48,0	30,3**
Pearson <sup>1</sup>	**	n.s.	**	**	**	n.s.
<i>Eigendomsstatuut</i>						
Huurder	11,2	39,0**	71,7	62,7**	52,1	24,5**
Eigenaar	14,5	34,0**	66,1	76,7**	40,9	36,4
Pearson <sup>1</sup>	n.s.	*	*	**	**	**
<i>Gebied van oorsprong/ bestemming</i>						
Stadsgewest	30,9	48,2	72,7	73,0	25,8	23,2
Rest Oost-Vlaanderen	12,1	31,8	74,7	70,6	47,9	32,7
West-Vlaanderen	4,4	-	81,1	-	72,6	-
Rest Vlaanderen	1,8	27,1	61,1	66,8	54,9	38,8
BHG	20,0	25,0	40,5	60,9	27,9	31,1
Centrumsteden	4,7	22,6	61,3	65,8	51,0	39,6
Pearson <sup>1</sup>	**	**	**	n.s.	**	**

<sup>1</sup> Test voor onafhankelijkheid verdeling over Gent/niet-Gent volgens leeftijd/gezinssamenstelling/gebiedskenmerken: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Bevat resultaat proportietesten tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters per leeftijdscategorie, gezinssamenstellingscategorie en eigendomsstatuut: \* indien percentages significant verschillen op 5%; \*\* indien significant verschillend op 1%; naar gebied van oorsprong of bestemming is de proportietest niet uitgevoerd omwille van de ontbrekende categorie West-Vlaanderen bij de Gentverlaters.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Volgens de gezinssamenstelling vinden we dat de kindertijdlink met Gent groter is voor bijna elk gezinstype dat Gent verlaat dan voor de nieuwe Gentenaars. Enkel voor de eenoudergezinnen is er geen statistisch significant verschil. Van de nieuwe Gentenaren zien we ook dat de kindertijdlink van de gezinnen met kinderen (koppels of eenouder) groter is dan voor de gezinnen zonder thuiswonende kinderen. Dus als men als huishouden met kinderen naar Gent verhuist, is er een grotere kans dat men zelf in Gent het langst gewoond heeft tijdens zijn eigen kindertijd dan voor de huishoudens die

zonder kinderen naar Gent komen wonen. Bij de nieuwe Gentse huishoudens zonder kinderen (nieuwe gezinnen?) is de kans dan weer groter dat men er gestudeerd heeft of op kot gezeten. Dus, samen met de observatie hierboven met betrekking tot leeftijd, lijkt het erop dat in Gent studeren of op kot zitten jonge huishoudens zonder kinderen aantrekt, terwijl het voor huishoudens met kinderen eerder de link met de eigen kindertijd is die het huishouden naar Gent trekt. Doch in de meeste gevallen is het zo dat, waar er een statistisch significant verschil is tussen nieuwe Gentse huishoudens en Gentverlatende Gentse huishoudens, de link met Gent relatief meer aanwezig lijkt bij de Gentverlatende huishoudens, behalve in het geval van de huishoudens zonder kinderen en de studie-en/of kotlink.

Bekijken we vervolgens de link met Gent volgens eigendomsstatuut, vinden we dat het verschil tussen huurders en eigenaars bijna overal statistisch significant is. Zowel voor huurders als eigenaars geldt dat de kindertijdlink met Gent aanzienlijk sterker is voor de Gentverlaters. We zien ook dat de nieuwe Gentse huurders een grotere studie-en kotlink hebben met Gent dan Gentverlatende huurders. Het lijkt ook zo dat de nieuwe Gentse huurders een grotere studie-en kotlink met Gent hebben dan de nieuwe Gentse eigenaars.

Naar gebied van waaruit men naar Gent verhuisd is in 2012, lijkt het zo te zijn dat de kans dat men het langst in Gent gewoond heeft tijdens de kindertijd het grootst is voor de huishoudens die vanuit het stadsgewest naar Gent verhuizen. Zoals kan verwacht worden, is de kindertijd-link met Gent veel minder sterk aanwezig bij huishoudens die uit andere gebieden naar Gent toe verhuizen. Naar bestemming van de verhuis uit Gent in 2012 vinden we ook de grootste waarschijnlijk om het langst in Gent gewoond te hebben tijdens de kindertijd bij de groep die het dichtstbij blijft: de helft van de huishoudens die naar het stadsgewest verhuizen heeft het langst in Gent gewoond tijdens zijn kindertijd. Van de huishoudens die uit het stadsgewest of de rest van Oost-Vlaanderen komen, heeft ongeveer drie op vier (73% en 75%) in Gent gestudeerd. Maar van de huishoudens die uit West-Vlaanderen komen, heeft vier op vijf (81%) in Gent gestudeerd en ongeveer drie op vier heeft er op kot gezeten (73%). Van de verhuizers uit de andere gebieden heeft een kleiner aandeel maar toch ook de meerderheid in Gent gestudeerd. Voor degenen die uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kwamen, geldt dit niet. Hiervan heeft slechts 41% in Gent gestudeerd. Bij de Gentverlaters vinden we minder verschil in de link met Gent: de percentages die in Gent gestudeerd hebben, lijken niet afhankelijk te zijn van het gebied waarnaartoe men verhuisde uit Gent. Het is wel zo dat de dichtstbijge verhuizers de sterkste link met Gent blijken te hebben via de kindertijd: hoe hoger de kans dat men in Gent het langst woonde tijdens de kindertijd, hoe dichterbij men lijkt te verhuizen. Wat betreft het in Gent op kot gezeten hebben, lijkt de link in de andere richting te lopen: hoe hoger de kans dat men er op kot zat, hoe verder weg men verhuisde. Het kan wel zo zijn dat de kans dat men in Gent op kot zat, ook groter is naarmate de ouders verder van Gent woonden, dus indirect kan dit misschien betekenen dat men terug dichterbij de familie toe verhuist.

### **3.1.5.2 De kindertijdlink van de Gentverlaters**

Van de nieuwe Gentenaars zijn er dus 13% die tijdens hun kindertijd het langst in Gent gewoond hebben, dus zijnde nieuwe Gentenaars betekent dit dat ze nadien uit Gent zijn verhuisd maar met de verhuis naar Gent terugkeren naar hun roots. Van de Gentverlaters zijn er twee op drie (36%) die wegtrekken van hun roots (zijnde Gent). Voor de Gentverlaters als geheel kan nagegaan worden of ze met de verhuis naar de nieuwe gemeente ook teruggekeerd zijn naar hun roots. Dit is het geval indien de nieuwe gemeente waar de Gentverlaters wonen dezelfde gemeente is die werd opgegeven als de plaats waar men het langst heeft gewoond tijdens de kindertijd (we vergelijken deze voor de kindertijdgemeente van de respondent zelf en voor zijn/haar partner indien hij/zij die heeft).

We merken hier op dat we voor de bestemmingsgebieden van de Gentverlaters 'de rest van Vlaanderen' verder gedetailleerd hebben en de verhuizers naar een gemeente in West-Vlaanderen ook apart bekijken, net zoals dit het geval is in de bevroegde strata van oorsprongsgebieden van de nieuwe Gentenaars. Dit omdat West-Vlaanderen een sterk winstgebied is voor Gent inzake jongvolwassenen,



en het daarom interessant is te weten of deze ‘winst’ tijdelijk is. Hiervan kunnen we een vermoeden krijgen indien de Gentverlaters met een West-Vlaamse oorsprong eerder dan anderen de neiging zouden hebben om terug naar de plaats van hun kindertijd te verhuizen. Voor deze oefening plaatsen we ook de centrumsteden terug in het geografische gebied waar ze toe behoren.

Tabel 3.40 leert dat de terugkeer naar de roots bij de Gentverlaters niet anders is dan bij de nieuwe Gentenaars. Van de Gentverlaters zien we dat 14% van de huishoudens ook terugkeert naar zijn roots, namelijk gaat wonen in precies die gemeente waar de respondent tijdens zijn kindertijd het langst heeft gewoond. Voor de respondenten met een partner is de nieuwe gemeente zelfs voor bijna één op vijf partners de gemeente waar deze tijdens de kindertijd het langst heeft gewoond.

Wat de respondenten betreft, is dit percentage afhankelijk van de leeftijd en lijkt hoger bij de twee jongste leeftijdsgroepen. Ook naar gezinssamenstelling is er een verschil en de mate waarin de nieuwe gemeente de kindertijdgemeente is, lijkt hoger bij huishoudens met één volwassene (eenoudergezinnen en alleenstaanden). Het lijkt ook logisch dat men meer behoefte heeft aan familie of ander sociaal netwerk indien men alleen woont en dat men in dit geval eerder zal kiezen voor een plaats waar dat netwerk aanwezig is. Het percentage huishoudens dat terugkeert naar de kindertijdgemeente is ook afhankelijk van het gebied waarnaartoe men verhuist: van de huishoudens die naar een West-Vlaamse gemeente verhuizen, zijn er één op vier respondenten (25%) die naar de plaats waar ze het langst gewoond hebben tijdens hun kindertijd terugkeren.

Bij de partners van de respondenten lijkt de kindertijdlink dus nog sterker te zijn en is ook afhankelijk van de leeftijd (van de respondent) met een min of meer dalend effect van de aantrekkingskracht van de kindertijdgemeente over de leeftijd van de respondent van het verhuizend huishouden. Voor de partners vinden we wel dat het effect sterker aanwezig is bij de huishoudens die huurder waren in Gent dan bij de huishoudens die eigenaar waren. We vinden ook voor de partners een afhankelijkheid volgens gebied waar het huishouden naartoe verhuisd is, maar dit duidt enkel op een verschil in aantrekkingskracht tussen het stadsgewest en de andere meetbare bestemmingsgebieden. Dus met een partner die tijdens zijn kindertijd het langst in het stadsgewest Gent heeft gewoond keert slechts 13% terug naar de gemeente van de kindertijd van deze partner (ergens in het stadsgewest Gent) terwijl één op vier huishoudens terugkeert naar de gemeente van de kindertijd van de partner als die met zijn huishouden naar ergens anders in Vlaanderen verhuist.

We kunnen hiermee besluiten dat er toch een sterke aantrekkingskracht blijft bestaan vanuit de gemeente waar men het grootste deel van zijn kindertijd heeft gewoond, en die is het grootst bij jongere mensen en bij huishoudens met één volwassene.

**Tabel 3.40** Gentverlaters en hun link met de huidige woonplaats, volgens leeftijds-, gezinssamenstellings-, eigendomsstatuut en gebiedskenmerken

% heeft in huidige woonplaats ...	Langst gewoond tijdens de kindertijd - respondent		Langst gewoond tijdens de kindertijd - partner	
	%	N	%	N
Gentverlaters	13,6	1 517	18,9	1 179
<i>Leeftijd</i>				
18-29	15,6	466	26,0	378
30-39	15,9	561	17,8	448
40-49	8,8	204	13,1	141
50-59	10,4	127	19,7	93
60-69	8,9	108	9,0	79
70-80	6,7	50	2,2	39
Pearson <sup>1</sup>	*		**	
<i>Gezinssamenstelling</i>				
Koppel met thuiswonende kinderen	13,2	519	19,0	481
Eénoudergezin	20,6	73	-	22
Koppel zonder thuiswonende kinderen	9,8	510	20,4	515
Alleenstaande	18,4	321	9,6	93
Pearson <sup>1</sup>	**		n.s.	
<i>Eigendomsstatuut in Gent</i>				
Huurder	13,4	1 077	21,0	827
Eigenaar	14,4	435	14,0	297
Pearson <sup>1</sup>	n.s.		**	
<i>Gebied van bestemming <sup>2</sup></i>				
Stadsgewest	8,3	496	12,9	389
Rest Oost-Vlaanderen	16,5	437	23,3	343
West-Vlaanderen	25,2	304	23,6	232
Rest Vlaanderen	13,4	227	25,2	179
BHG	0	40	-	26
Wallonië	-	13	-	10
Pearson <sup>1</sup>	**		**	

<sup>1</sup> Test voor onafhankelijkheid verdeling over huidige gemeente is al dan niet kindertijdgemeente volgens leeftijd/gezinssamenstelling/eigendomsstatuut/gebiedskenmerken: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Gebied van bestemming volgt niet de verdeling van de strata, doch neemt de bestemmingsgemeenten die in West-Vlaanderen liggen apart op en deelt de centrumsteden ook terug toe aan hun geografische gebieden.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.1.5.3 De rol van de verlaten gemeente

Uit tabel 3.41 kunnen we afleiden dat Gent wel een belangrijke rol blijft spelen voor de Gentverlaters, meer dan de rol die de vorige gemeente blijft spelen voor de nieuwe Gentenaars: 29% van de werkende Gentverlaters werkt in Gent, ruim meer dan de helft (56%) gaat er nog winkelen en 41% maakt er gebruik van het cultureel aanbod. Van één op drie gezinnen woont er nog familie. Dit percentage ligt echter hoger voor de nieuwe Gentenaars: meer dan de helft (55%) geeft aan dat zijn familie in de vorige gemeente woont.

We kunnen besluiten dat Gent zelfs bij de Gentverlaters nog een belangrijke rol blijft spelen, vooral naar diensten en voorzieningen toe: de winkels en het cultureel aanbod blijft men nog gebruiken.

**Tabel 3.41 Verhuizers en de rol van Gent/vorige gemeente na de verhuis, in % per categorie**

	Nieuwe Gentenaars: rol van de vorige gemeente	Gentverlaters: rol van Gent	Significantie <sup>1</sup>
<i>Rol van de vorige woonplaats</i>			
Geen enkele	21,8	7,8	**
Mijn werkplek ligt er <sup>2</sup>	11,6	28,5	**
Mijn kinderen gaan er naar school <sup>3</sup>	7,6	16,1	**
Ik ga er winkelen	10,2	56,3	**
Ik maak er gebruik van het cultureel aanbod	10,2	41,2	**
Mijn familie woont er	54,5	33,3	**
Andere	2,0	2,8	n.s.
N	1 432 <sup>2,3</sup>	1 779 <sup>2,3</sup>	

<sup>1</sup> Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Beperkt tot de respondenten met als activiteitsstatus 'werkend': N=1 173 voor nieuwe Gentenaars en 1 384 voor Gentverlaters.

<sup>3</sup> Beperkt tot de respondenten die één of meer kinderen hebben: N=163 voor nieuwe Gentenaars en 439 voor Gentverlaters.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

## 3.2 Verhuismotieven voor de verhuis naar of weg van Gent

Hieronder bespreken we de resultaten van de vragen die te maken hebben met de motieven om te verhuizen naar Gent of uit Gent. In de vragenlijst werd hier op verschillende manieren naar gepeild. Er werd onder andere een lijst met motieven aangeboden aan de respondenten die hier konden aangeven of dit motief belangrijk, enigszins van belang of onbelangrijk was. Verder werd de respondent ook gevraagd om meer specifiek de drie belangrijkste verhuisredenen uit deze lijst aan te geven. Ook werd er gevraagd of en waarom men bewust op zoek is gegaan naar een woning in Gent of buiten Gent. Hieruit kunnen we de pull- en pushfactoren van wonen in Gent afleiden. Verder werd er ook nog gevraagd naar de verhuisintentie en de reden waarom men zou willen verhuizen.

### 3.2.1 Belang van verschillende verhuismotieven

Vooreerst bekijken we dus in welke mate de respondenten de vooraf opgelijste mogelijke redenen tot verhuis aanduiden als zijnde belangrijk of onbelangrijk (zie tabel 3.42 en tabel 3.43). Omdat sommige redenen meer of minder relevant zullen zijn voor bepaalde leeftijdsgroepen (bv. het ouderlijk huis verlaten en alleen gaan wonen zal sterk gelinkt zijn met leeftijd), worden de verschillen naar leeftijd ook blootgelegd (zie tabellen 3.44 en 3.45). Het kan ook zijn dat er verschillen volgens eigendomsstatuut bestaan, bijvoorbeeld de kost van de woning of het type van woning kan voor huurders en eigenaars een ander belang hebben in de verhuisbeslissing (zie tabellen 3.46 en 3.47).

#### 3.2.1.1 De woning: ruimtelijke kenmerken, kwaliteit, betaalbaarheid

We zien meteen een sterk verschil tussen beide groepen, namelijk de belangrijkheid of onbelangrijkheid van de woningkenmerken (tabel 3.42): deze komen naar voor als relatief minder belangrijk bij de nieuwe Gentenaars terwijl ze voor ongeveer de helft van de Gentverlaters als belangrijk of enigszins belangrijk werden aangeduid. De kwaliteit en het comfort van de woning speelden ook een rol voor een deel (rond 30%) van de Gentverlaters. We zien ook dat de woonkost toch voor een 30% Gentverlaters een belangrijke of enigszins belangrijke factor was om de stad te verlaten. De woning en wat daarmee samenhangt, lijkt voor de Gentverlaters het meest belangrijke motief voor hun verhuis te zijn geweest.

De uitzondering op deze algemene conclusie lijkt toch voor de 60+ leeftijdsgroepen naar voor te komen: dat hun woning te groot was, lijkt namelijk wel een zeer belangrijke reden geweest voor de oudere (60+) nieuwe Gentenaars om naar Gent te verhuizen. Voor de Gentverlatende oudere groep verhuizers was dit ook het geval, maar in iets mindere mate. De wens naar meer ruimte, zowel binnen als buiten, en meer bergruimte in de woning lijkt voor de Gentverlaters het belangrijkste te zijn in de groep 30- tot 39-jarigen, en nadien terug af te nemen aan belang.

Het probleem van de woonkost (huur of afbetaling te hoog) lijkt bij de nieuwe Gentenaars toe te nemen met leeftijd. Dus de kost van de vorige woning lijkt met de leeftijd meer huishoudens naar Gent te drijven. Dus te grote woningen en te dure woningen lijkt relatief meer de ouderen te doen beslissen naar Gent te verhuizen. Voor de verhuis uit Gent is het probleem van de woonkost eerder aanwezig bij de jongere huishoudens.

### **3.2.1.2 Omgeving: woonomgeving en bereikbaarheid**

Ook wat de woonomgeving betreft vinden we verschillen tussen beide groepen. Voor de nieuwe Gentenaars lijkt het motief 'in de stad willen wonen' relatief het belangrijkste te zijn: 47% geeft dit aan als belangrijk en daarbovenop nog eens 20% als enigszins van belang (dus voor twee derde van de nieuwe Gentenaars speelde dit een rol). Het in de stad willen wonen was een belangrijk argument voor alle leeftijdsgroepen die naar Gent verhuisden en toont een U-vormig verloop: voor meer dan de helft van de 18 tot 29 nieuwe Gentenaars was dit een belangrijk argument, het is voor ongeveer een derde van de 30 tot 39, en ook de 40 tot 49 en 50- tot 60-jarigen een belangrijk argument geweest, en dan terug voor 40 à 50% van de 60- tot 69-jarigen. Het is dus zo dat voor zowel de jongvolwassen als voor de senioren de aantrekkingskracht van de stad een belangrijke rol speelde. Dat de omgeving voor verhuizende senioren belangrijk is wordt ook bevestigd in het onderzoek naar pensioenmigratie naar de (Belgische) kust door Vandekerckhove *et al.* (2015). Zij vonden dat het comfort en het onderhoudsarme aspect van de woning belangrijk was voor alle verhuizers ouder dan 65 jaar, maar dat vooral voor de nieuwkomers aan de kust ook de woonomgeving een zeer belangrijk motief was.

Omgevingsfactoren spelen ook een rol bij de beslissing van de Gentverlaters maar dan in de omgekeerde richting, dus als push factor: ongeveer een derde van de huishoudens geeft het belang aan van hinder (lawaaï, stank, ...) en onvoldoende groen in de buurt. Ongeveer een vierde geeft aan dat hij/zij niet meer in de stad wilde wonen of kinderen wou laten opgroeien buiten de stedelijke omgeving. Ongeveer een vijfde van de Gentverlaters vond de buurt onveilig of onveilig voor kinderen of verwaarloosd.

Naar het belang van bereikbaarheid zijn er ook verschillen: terwijl de positieve kenmerken van een stad aangeduid worden door de nieuwe Gentenaars, worden de negatieve kenmerken in duidelijk verschillende mate aangeduid door de verlaters van de stad. Het motief 'verbinding tot het werk' speelt een belangrijke rol voor de verhuizers naar Gent, maar wel afnemend met leeftijd. Ook een betere verbinding met het openbaar vervoer of de betere bereikbaarheid van winkels en voorzieningen zijn belangrijk. En ze zijn dit het meest voor de oudste leeftijdscategorieën die naar Gent verhuisden. Aan de andere kant spelen factoren als te druk verkeer en parkeerproblemen een rol in de andere richting.

Tabel 3.42 Belangrijkheid van de redenen van verhuis naar of uit Gent, deel 1: wonen en omgeving

	Nieuwe Gentenaars			Gentverlaters			Signifi- cantie <sup>1</sup>
	Belang- rijk	Enigs- zins van belang	Onbe- langrijk	Belang- rijk	Enigs- zins van belang	Onbe- langrijk	
<i>Woning (grootte of type)</i>							
Woning was te groot	4,5	3,9	91,7	4,6	3,9	91,5	n.s.
Woning was te klein	13,8	6,0	80,2	29,6	13,5	56,9	**
Woningtype voldeed niet meer	17,3	10,3	72,4	31,7	15,5	52,8	**
Wou meer ruimte in woning	16,9	7,4	75,7	34,7	13,3	52,0	**
Wou meer buitenruimte	11,3	7,4	81,3	39,2	11,4	49,4	**
Wou meer bergruimte	11,8	7,2	81,1	29,2	13,2	57,7	**
<i>Woningkwaliteit/-comfort</i>							
Woning niet in orde	9,6	9,2	81,2	17,5	13,9	68,6	**
Comfort beantwoordde niet aan de huidige normen	9,6	8,0	82,5	14,1	13,7	72,2	**
<i>Betaalbaarheid woning</i>							
Woonkost (huur/hypotheek) te hoog	7,4	7,8	84,8	19,1	10,6	70,3	**
<i>Woonomgeving</i>							
Wou in de stad/niet meer in de stad wonen	46,8	20,0	33,3	13,3	14,7	72,0	**
Hinder (lawaai, stank, enz.)	6,3	5,3	88,4	20,8	13,9	65,3	**
Mijn buurt was onveilig	2,5	4,2	93,3	11,6	10,8	77,6	**
Mijn buurt was verwaarloosd	2,0	4,3	93,8	10,1	11,1	78,9	**
Onvoldoende groen in buurt	3,7	6,5	89,8	16,3	15,4	68,3	**
Buurt onveilig voor kinderen	2,4	2,1	95,5	9,6	9,3	81,1	**
Wou mijn kinderen laten opgroeien in/buiten de stedelijke omgeving	7,0	9,0	84,0	15,2	12,4	72,4	**
<i>Bereikbaarheid</i>							
Verbinding werk moeilijk/afstand te groot	33,6	16,2	50,2	15,1	9,1	75,9	**
Verbinding school moeilijk/afstand te groot	5,3	3,4	91,2	3,2	3,8	93,1	*
Verkeer was te druk	8,2	7,8	83,9	16,1	17,0	66,8	**
Parkeerproblemen	4,7	6,7	88,7	19,8	15,3	64,9	**
Wou betere verbinding met openbaar vervoer	16,7	15,7	67,6	3,3	5,6	91,1	**
Winkels/voorzieningen veraf/moeilijk bereikbaar	11,7	17,0	71,3	3,1	5,3	91,6	**

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi² test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.2.1.3 Werk

Tabel 3.43 duidt ook nog enkele grote verschillen in belang van factoren aan: het vinden van werk in Gent is voor bijna een derde van de verhuizers naar Gent een belangrijke factor geweest en hoe jonger, hoe belangrijker. Daarenboven is voor ongeveer een vierde van de verhuizers de hoop op het

vinden van werk in Gent belangrijk of enigszins belangrijk geweest bij de verhuis naar Gent. Werk speelt een eerder onbelangrijke rol in de verhuis uit Gent.

**Tabel 3.43** Belangrijkheid van de redenen van verhuis naar of uit Gent, deel 2: werk, gezinssamenstelling, persoonlijke redenen

	Nieuwe Gentenaars			Gentverlaters			Signifi- cantie <sup>1</sup>
	Belang- rijk	Enigs- zins van belang	Onbe- langrijk	Belang- rijk	Enigs- zins van belang	Onbe- langrijk	
<i>Werk</i>							
Hoopte in Gent werk te vinden	11,6	14,4	73,9				
Had in Gent werk gevonden	20,2	11,3	68,6				
Vond geen werk in Gent				4,4	2,6	93,0	
<i>Gezinssamenstelling/ sociale redenen</i>							
Wou het ouderlijke huis verlaten en alleen wonen	26,9	6,7	66,5	5,5	2,6	91,9	**
Wou samenwonen/huwelijk	35,3	4,8	60,0	24,3	4,6	71,1	**
Echtscheiding/relatiebreuk	12,1	3,3	84,7	10,9	2,0	87,1	n.s.
Partner overleden	1,2	0,4	98,4	1,5	0,6	97,9	n.s.
(Geplande) gezinsuitbreiding	7,2	2,8	90,0	18,6	8,0	73,5	**
Bij (schoon)familie intrekken	1,5	1,0	97,5	2,6	1,3	96,1	n.s.
(Schoon)familie/vrienden woon- den te veraf/moeilijk te bereiken	7,1	9,2	83,7	6,9	7,5	85,6	n.s.
<i>Persoonlijke redenen</i>							
Wou eigenaar worden	17,4	6,1	76,5	29,3	4,9	65,8	**
Ondervond discriminatie	0,9	1,7	97,4	4,5	3,8	91,8	**
Vond dat er in mijn buurt teveel mensen van een andere cultuur woonden	1,3	2,4	96,3	9,4	8,3	82,2	**
Ik had last van mijn burens	3,5	6,0	90,5	13,5	12,8	73,7	**
N <sup>2</sup>	1 281-1 315			1 564-1 644			

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> N is verschillend voor elke reden, daarom worden enkel de uitersten weergegeven (minimum en maximum N).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.2.1.4 Sociale redenen/Gezinssamenstelling

Het motief verandering in de gezinssamenstelling lijkt voor beide groepen belangrijk te zijn, doch nog sterker voor de nieuwe Gentenaars en de nadruk is ook meer gesitueerd in het start-stadium, namelijk op het verlaten van het ouderlijk huis en alleen gaan wonen en op met de partner samenwonen. Dit is tevens sterk gelinkt met leeftijd: terwijl het alleen gaan wonen voor 37% van de 18- tot 29-jarige nieuwe Gentenaars belangrijk was en het samenwonen of huwelijk voor 43%, is de echtscheiding of relatiebreuk voor een derde van de nieuwe Gentse 40- tot 49- en 50- tot 59-jarigen belangrijk. Bij de Gentverlaters lijken andere gezinssamenstellingsredenen belangrijk te zijn: niet zozeer het ouderlijk huis verlaten om alleen te gaan wonen maar wel om te gaan samenwonen (of huwen). Dus alleen gaan wonen doet men eerder in de stad terwijl met de partner gaan wonen voor beide richtingen belangrijk is.

Bij de Gentverlaters is het met de partner samen gaan wonen maar ook (geplande) gezinsuitbreiding een belangrijke factor. Het gezinsuitbreidingsargument situeert zich dus eerder bij de Gentverlaters en dan vooral in de groepen 18- tot 29-jarigen en meer nog in de groep 30- tot 39-jarigen. Het intrekken bij familie of weer dichterbij familie (of vrienden) gaan wonen is vooral een belangrijk argument bij de oudere verhuizers.

#### **3.2.1.5 Persoonlijke redenen**

De wens om eigenaar te worden was voor ongeveer een derde van de Gentverlaters een belangrijk of enigszins belangrijk motief om te verhuizen. Dit was het voor minder dan een vierde van de nieuwe Gentenaars. Het is ook sterk gelinkt met leeftijd en voor ruim een derde van de Gentverlatende 18- tot 29-jarigen en 30- tot 39-jarigen een belangrijk argument.

We vinden ook een verschil tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters betreffende het last hebben van de burens, vinden dat er teveel mensen van een andere cultuur wonen of zelf discriminatie ondervinden. Dit lijkt voor sommige Gentverlaters toch een zekere rol te hebben gespeeld in het verlaten van Gent. Hier is ook een link met leeftijd zichtbaar: het belang van deze reden neemt toe met de leeftijd van de Gentverlaters.

#### **3.2.1.6 De belangrijkste redenen samengevat**

Alles samen bekeken vinden we als drie hoogste percentages voor ‘de reden was belangrijk’ (dus enigszins belangrijk buiten beschouwing gelaten) bij de nieuwe Gentenaars: willen in de stad wonen (47%), gevolgd door gaan samenwonen (of huwelijk) met partner (35%) en betere verbinding met het werk (34%). Bij de Gentverlaters vinden we: meer buitenruimte wensen (39%), meer ruimte binnen (35%) en het woningtype voldeed niet meer (32%) als drie meest vermelde belangrijke redenen.

Bij de top drie van belangrijke redenen om naar Gent te verhuizen hoort het ‘in de stad willen wonen’, ongeacht de leeftijd. De verbinding tot het werk behoort tot de top drie voor de categorieën van 18 tot 59 jaar. Voor de oudste leeftijdscategorie die naar Gent verhuist zijn ook de grootte van de woning zeer belangrijk (te groot) en de verbinding met het openbaar vervoer en de afstand tot familie (of vrienden) belangrijk. Terwijl veranderingen in gezinssamenstelling tot 59 jaar voor elke leeftijdscategorie een belangrijke rol lijken te spelen in de beslissing om naar Gent te verhuizen, gaat het hier voor de jongere categorieën over het samenstellen van een gezin en voor de oudere eerder over het uiteenvallen ervan.

Binnen de top drie van belangrijke redenen om Gent te verlaten, situeert zich in elke leeftijdscategorie minstens één reden die te maken heeft met de woninggrootte of het type van de woning. Voor de 30- tot 49-jarigen bevinden de drie belangrijkste reden zich in de woningkenmerken. Voor de 18- tot 29-jarigen die Gent verlaten behoren, behalve de wens naar meer buitenruimte, ook de gezinssamenstelling (samenwonen of huwelijk) en de wens om eigenaar te worden tot de top drie belangrijke redenen om Gent te verlaten. Voor de 50- tot 80-jarigen was de hinder (zoals lawaai, stank, enz.) ook een belangrijk motief om Gent te verlaten.

**Tabel 3.44 Belangrijke redenen voor verhuis naar of uit Gent, deel 1: wonen en omgeving, volgens leeftijd**

% vindt reden belangrijk	Nieuwe Gentenaars						Gentverlaters					
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-80	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-80
<i>Woning (grootte of type)</i>												
Woning was te groot	1,1	2,5	5,8	18,4	34,0	-	2,1	2,1	1,4	4,8	26,7	39,8
Woning was te klein	13,8	17,0	14,6	10,6	0,0	-	27,2	37,3	29,7	22,9	9,1	3,6
Woningtype voldeed niet meer	18,1	15,6	18,1	17,0	6,9	-	28,3	35,5	34,3	28,5	21,7	36,4
Wou meer ruimte in woning	18,3	16,7	13,6	13,1	6,7	-	32,7	42,6	36,9	23,3	8,2	17,0
Wou meer buitenruimte	12,2	11,0	9,9	9,9	0,0	-	34,8	49,5	40,9	26,5	16,7	11,7
Wou meer bergruimte	12,7	12,1	8,7	10,2	0,0	-	28,8	35,6	29,0	20,0	6,1	10,5
<i>Woningkwaliteit/-comfort</i>												
Woning niet in orde	7,7	13,0	17,8	9,8	6,1	-	17,9	16,0	20,7	19,6	16,0	13,6
Comfort beantwoordde niet aan de normen	9,2	9,8	12,2	9,1	8,8	-	13,5	13,5	17,1	14,8	12,2	15,8
<i>Betaalbaarheid woning</i>												
Woonkost te hoog	5,3	8,9	11,2	14,5	14,1	-	19,7	20,4	19,0	15,5	15,2	15,0
<i>Woonomgeving</i>												
Wou in de stad/niet meer in de stad wonen	53,4	34,7	35,8	33,2	40,6	-	12,7	12,9	16,9	13,2	9,6	16,4
Hinder (lawaai, stank)	5,2	7,9	11,6	7,0	6,0	-	14,3	21,0	29,3	25,8	23,8	28,3
Mijn buurt was onveilig	1,8	5,0	5,5	0,0	2,9	-	8,3	9,5	18,5	19,3	11,2	20,0
Mijn buurt was verwaarloosd	1,6	3,8	1,3	2,1	0,0	-	7,2	9,7	13,6	15,3	8,6	17,7
Onvoldoende groen in buurt	3,5	4,6	5,7	3,8	0,0	-	13,7	18,0	16,2	22,1	11,7	18,2
Buurt onveilig voor kinderen	1,4	4,3	4,6	4,1	2,7	-	9,2	11,1	13,4	3,0	2,5	4,3
Kinderen opgroeien in/buiten stad	7,0	9,1	5,9	6,0	0,0	-	15,4	19,8	17,5	2,4	0,0	2,1
<i>Bereikbaarheid</i>												
Verbinding werk moeilijk/afstand te groot	38,5	31,5	23,6	20,6	5,5	-	18,7	17,1	8,3	15,0	4,4	0,0
Verbinding school moeilijk/afstand te groot	2,4	9,3	15,4	13,2	2,9	-	2,5	3,9	4,9	2,4	0,0	0,0
Verkeer was te druk	5,6	12,8	17,3	12,2	9,1	-	14,3	18,4	18,7	14,3	10,4	9,5
Parkeerproblemen	4,4	4,8	6,1	5,6	6,1	-	18,5	20,6	24,2	18,6	14,0	16,0
Wou betere verbinding met openbaar vervoer	17,1	13,3	15,4	18,0	26,0	-	3,4	3,1	3,5	4,6	2,7	3,1
Winkels/voorzieningen veraf/moeilijk bereikbaar	11,4	11,9	10,0	12,8	15,0	-	2,2	2,3	2,4	7,8	2,9	16,5

\* Belangrijke redenen: percentage dat de opgegeven reden als 'belangrijk' aanduidt. 'enigszins belangrijk' wordt hier dus buiten beschouwing gelaten.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)



**Tabel 3.45** Belangrijke redenen voor verhuis naar of uit Gent, deel 2: werk, gezinssamenstelling, persoonlijke redenen, volgens leeftijd

% vindt reden belangrijk	Nieuwe Gentenaars						Gentverlaters					
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-80	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-80
<i>Werk</i>												
Hoopte in Gent werk te vinden	12,9	11,6	9,0	7,1	2,7	-						
Had in Gent werk gevonden	24,0	16,0	14,7	10,2	2,7	-						
Vond geen werk in Gent							4,6	5,3	4,9	2,1	0,0	2,2
<i>Gezinssamenstelling/ sociale redenen</i>												
Ouderlijk huis verlaten en alleen wonen	37,2	13,1	3,6	3,6	2,6	-	8,3	4,0	3,3	6,1	4,5	6,7
Samenwonen/huwelijk	43,3	24,3	17,0	19,7	18,3	-	33,1	22,5	18,8	18,9	12,9	10,7
Echtscheiding/relatiebreuk	4,5	19,1	34,9	34,5	21,8	-	8,6	8,1	15,8	21,1	15,1	11,6
Partner overleden	0,2	0,9	1,2	2,3	17,6	-	0,4	0,6	0,8	1,8	7,1	17,1
(Geplande) gezinsuitbreiding	7,1	9,1	9,4	4,9	0,0	-	19,6	26,9	11,2	6,3	0,0	0,0
Bij (schoon)familie intrekken	1,3	2,0	0,0	0,0	5,3	-	4,7	0,8	1,3	2,5	0,8	14,9
(Schoon)familie/vrienden te veraf/moeilijk te bereiken	4,8	11,8	5,3	8,4	19,4	-	8,5	6,8	2,4	6,1	8,6	15,1
<i>Persoonlijke redenen</i>												
Eigenaar worden	16,2	25,4	19,0	6,9	14,1	-	36,6	35,1	20,2	12,0	9,7	0,0
Discriminatie	0,6	2,1	0,0	1,4	0,0	-	2,7	3,8	6,8	6,9	6,0	11,2
Teveel mensen van een andere cultuur	1,0	0,8	3,0	3,3	3,2	-	7,7	7,4	12,4	11,5	16,0	22,0
Ik had last van mijn burens	2,9	4,8	3,6	6,3	2,7	-	10,4	14,9	16,7	17,5	9,5	9,2

\* Belangrijke redenen: percentage dat de opgegeven reden als 'belangrijk' aanduidt. 'enigszins belangrijk' wordt hier dus buiten beschouwing gelaten; N is verschillend voor elke reden, voor een maximum bij elke leeftijd, zie aantallen in tabel 3.1

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

De voorgaande observaties kunnen als volgt samengevat worden. Belangrijke factoren bij de verhuis naar Gent lijken te zijn: omgeving (stad!), werk en bereikbaarheid naar werk, gezinssamenstelling, vooral in een startend stadium zoals het ouderlijk huis verlaten en alleen gaan wonen of samenwonen/huwelijk.

Bij de verhuizers uit Gent springt het belang van de woning er bovenuit vooral aangaande woningkenmerken die duiden op de behoefte aan meer ruimte met buitenruimte als grootste, maar ook betaalbaarheid speelt een rol; stadskenmerken spelen een rol in de negatieve zin (hinder, onvoldoende groen, parkeerproblemen, ook onveilige of verwaarloosde buurt); ook veranderingen in gezinssamenstelling zijn belangrijk met samenwonen/huwelijk en (geplande) en gezinsuitbreiding als voornaamste redenen, dus in dit geval situeren de gezinssamenstellingsmotieven zich al in een verder stadium in de levenscyclus. Persoonlijke reden (vaak te maken met diversiteit) wegen ook iets meer door in de groep Gentverlaters.

### 3.2.1.7 Belangrijke redenen volgens eigendomsstatuut

In tabel 3.46 en 3.47 zien we de verschillen tussen huurders en eigenaars in de percentages die aangeven dat een bepaalde reden belangrijk was (enigszins belangrijk is hier buiten beschouwing gelaten). We zien dat voor nieuwe Gentse huurders de meest voorkomende als belangrijk aangegeven motieven om (naar Gent) te verhuizen zijn: het willen in de stad wonen (48% vindt dit belangrijk) en de verbinding met het werk verbeteren (36%), gevolgd door gaan samenwonen of huwelijk (34%) en het ouderlijk huis verlaten en alleen gaan wonen (32%). Deze laatste verhuisredenen worden in mindere

mate door de nieuwe Gentse eigenaars aangeduid als een belangrijke verhuisreden. Dus dit doet vermoeden dat de alleenstaande starters op de woningmarkt meestal terechtkomen in de huurmarkt. Samenwonen of huwelijk wordt, net zoals bij de nieuwe Gentse huurders, ook door ongeveer een derde van de eigenaars opgegeven als belangrijke verhuisreden (37%). Ook de Gentse eigenaars geven het in de stad willen wonen en de verbinding met het werk aan als een belangrijke verhuisreden (44% en 30%). Voor de nieuwe eigenaars in Gent was wel de wens om eigenaar te worden de reden die het meest als belangrijk opgegeven werd (door 47% van de respondenten). De verschillen tussen de nieuwe Gentse huurders en eigenaars met betrekking tot de belangrijke redenen om naar Gent te verhuizen, op de eigenaarswens na, liggen dus voornamelijk in het feit dat de huurders meer aangeven dat de reden ‘het ouderlijke huis verlaten en alleen gaan wonen’ belangrijk is.

Als we dan naar de verschillen kijken tussen huurders en eigenaars (in de vorige woning) die Gent verlaten hebben, zien we grotere verschillen in welke de belangrijke redenen hiervoor zijn. Bij de Gentverlatende huurders was er een sterke eigenaarswens (en bijna de helft hiervan zijn eigenaar geworden, zie tabel 3.9). Andere verschillen die belangrijker verhuisredenen vormen voor huurders dan eigenaars om Gent te verlaten, lijken redenen die te maken hebben met de kwaliteit van de woning en vooral de woonkost. Deze lijkt voor één op vier huurders die vertrokken uit Gent een belangrijke verhuisreden te zijn geweest, terwijl dit slechts het geval was voor 6% van de Gentse eigenaars die Gent verlaten hebben. De woonkost lijkt dus wel eerder een rol te spelen voor huurders in Gent (die vaak eigenaar wensen te worden) dan voor eigenaars in Gent. Van de Gentse huurders zijn er ook ongeveer één op vier (27%) die aangeven dat gaan samenwonen of trouwen een belangrijke reden is om te verhuizen (en Gent te verlaten).

**Tabel 3.46** Belangrijke redenen van verhuis naar of uit Gent, deel 1: wonen en omgeving, volgens eigendomsstatuut in Gent

Eigendomsstatuut in Gent <sup>1</sup>	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Huurders	Eigenaars	Huurders	Eigenaars
<i>Woning (grootte of type)</i>				
Woning was te groot	2,8	7,8	3,2	8,5
Woning was te klein	12,4	16,3	30,2	28,0
Woningtype voldeed niet meer	16,1	19,6	32,4	29,6
Wou meer ruimte in woning	15,1	20,2	35,6	32,5
Wou meer buitenruimte	9,0	15,9	38,8	40,4
Wou meer bergruimte	10,3	14,7	30,0	27,1
<i>Woningkwaliteit/-comfort</i>				
Woning niet in orde	9,5	9,8	20,6	8,7
Comfort beantwoordde niet aan de huidige normen	9,7	9,1	16,3	7,9
<i>Betaalbaarheid woning</i>				
Woonkost (huur/hypotheek) te hoog	7,9	6,0	23,9	5,8
Woonomgeving				
Wou in de stad/niet meer in de stad wonen	48,2	43,9	14,0	11,3
Hinder (lawaaï, stank, enz.)	5,6	7,0	19,8	23,9
Mijn buurt was onveilig	2,9	1,9	10,8	13,9
Mijn buurt was verwaarloosd	2,5	0,9	9,0	13,1
Onvoldoende groen in buurt	3,7	3,7	16,0	17,3
Buurt onveilig voor kinderen	2,4	2,5	8,8	12,0
Wou mijn kinderen laten opgroeien in/buiten de stedelijke omgeving	5,2	10,2	14,9	15,2
<i>Bereikbaarheid</i>				
Verbinding werk moeilijk/afstand te groot	35,7	29,5	16,2	11,9
Verbinding school moeilijk/afstand te groot	4,2	7,6	3,3	2,9
Verkeer was te druk	7,1	10,3	16,7	14,4
Parkeerproblemen	4,5	5,0	20,0	19,3
Wou betere verbinding met openbaar vervoer	15,8	18,2	3,8	2,1
Winkels/voorzieningen veraf/moeilijk bereikbaar	11,2	12,7	2,9	3,6

\* Belangrijke redenen: percentage dat de opgegeven reden als 'belangrijk' aanduidt. 'enigszins belangrijk' wordt hier dus buiten beschouwing gelaten; N is verschillend voor elke reden, voor een maximum bij elke leeftijd, zie aantallen in tabel 3.7.

<sup>1</sup> Het eigendomsstatuut in Gent is dus voor de nieuwe Gentenaars het huidige en voor de Gentverlaters het vorige eigendomsstatuut.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel 3.47** Belangrijke redenen van verhuis naar of uit Gent, deel 2: werk, gezinssamenstelling, persoonlijke redenen, volgens eigendomsstatuut in Gent

Eigendomsstatuut in Gent <sup>1</sup>	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Huurders	Eigenaars	Huurders	Eigenaars
<i>Werk</i>				
Hoopte in Gent werk te vinden	13,4	8,5		
Had in Gent werk gevonden	21,9	16,9		
Vond geen werk in Gent			5,4	1,5
<i>Gezinssamenstelling/ sociale redenen</i>				
Wou het ouderlijke huis verlaten en alleen wonen	31,5	17,8	6,3	3,3
Wou samenwonen/huwelijk	34,3	36,9	26,5	17,8
Echtscheiding/relatiebreuk	13,2	9,8	8,2	17,9
Partner overleden	0,5	2,7	0,8	3,0
(Geplande) gezinsuitbreiding	3,9	13,5	17,9	20,4
Bij (schoon)familie intrekken	2,1	0,4	2,9	1,7
(Schoon)familie/vrienden woonden te veraf/moeilijk te bereiken	6,9	7,8	6,4	8,5
<i>Persoonlijke redenen</i>				
Wou eigenaar worden	1,9	46,9	37,5	5,8
Ondervond discriminatie	1,1	0,5	4,2	5,2
Vond dat er in mijn buurt teveel mensen van een andere cultuur woonden	1,2	1,0	8,7	11,7
Ik had last van mijn burens	3,1	4,2	12,8	15,5

\* Belangrijke redenen: percentage dat de opgegeven reden als 'belangrijk' aanduidt. 'enigszins belangrijk' wordt hier dus buiten beschouwing gelaten; N is verschillend voor elke reden, voor een maximum bij elke leeftijd, zie aantallen in tabel 3.7.

<sup>1</sup> Het eigendomsstatuut in Gent is dus voor de nieuwe Gentenaars het huidige en voor de Gentverlaters het vorige eigendomsstatuut.

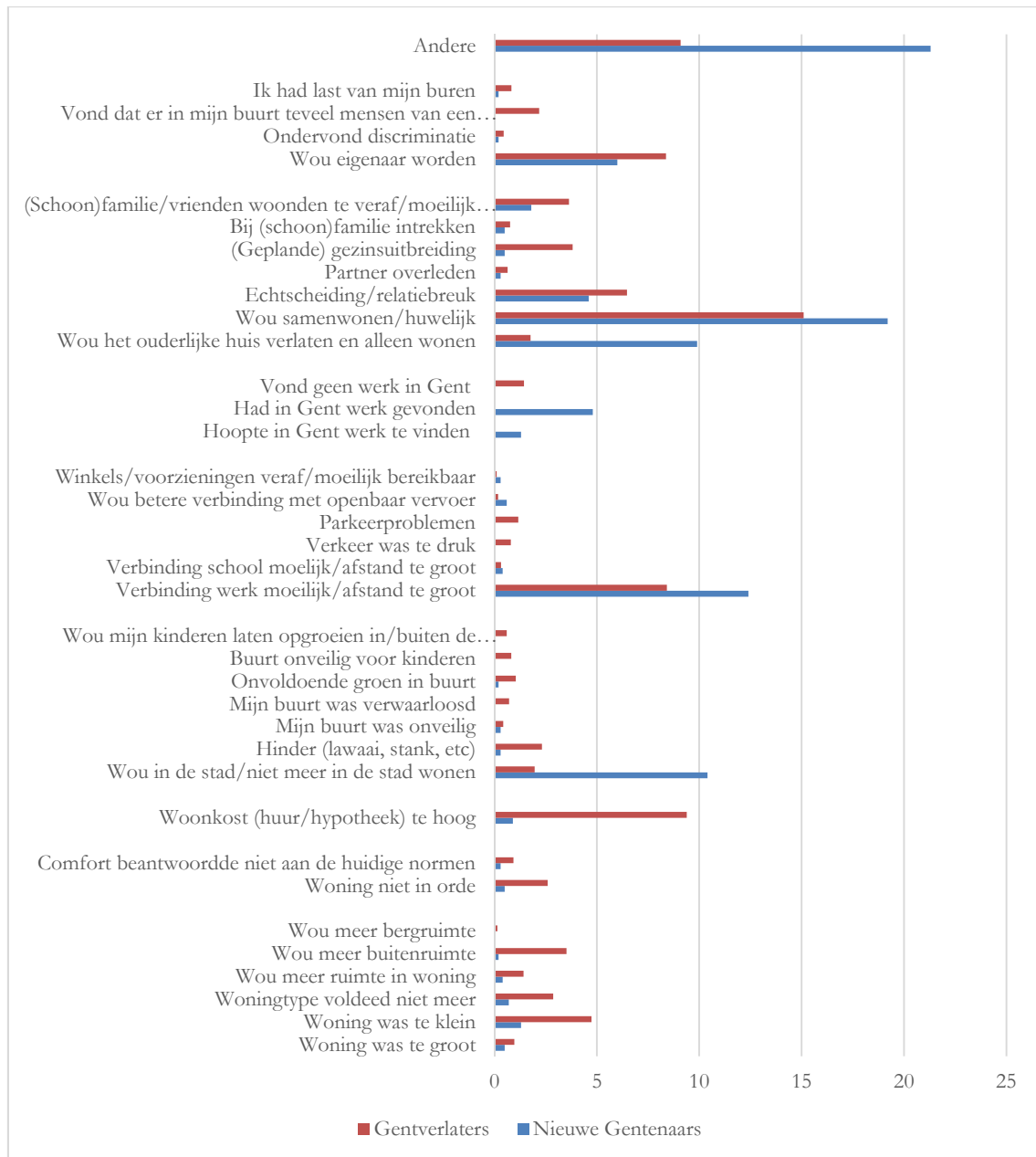
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.2.2 De voornaamste verhuisredenen

Wanneer de respondenten gevraagd worden uit voorgaande lijst zelf de drie belangrijkste redenen voor de verhuis aan te duiden (zie figuur 3.2 voor de eerstvermelde, belangrijkste reden), komen de motieven die onder veranderingen in gezinssamenstelling vallen voor beide groepen het sterkst naar voor (zie percentages in bijlage tabel b3.5/tabel b3.6). De nieuwe Gentenaars geven vooral het gaan samenwonen of huwelijk, het ouderlijk huis verlaten en alleen gaan wonen, en een relatiebreuk aan. De Gentverlaters vermelden ook samenwonen of huwelijk, relatiebreuk maar ook gezinsuitbreiding en het te ver wonen van familie en vrienden. Voor de nieuwe Gentenaars springen er verder de verbinding met het werk en het in de stad willen wonen uit. Bij de Gentverlaters vinden we ook de verbinding met het werk terug maar in mindere mate dan bij de nieuwe Gentenaars en verder springt het belang van de woonkost eruit. Verder valt opnieuw het verschil van de rol van de ruimtelijke en kwaliteitswoningkenmerken op. Deze zijn belangrijker voor Gentverlaters dan voor nieuwe Gentenaars.

Bij beide groepen is er nog een belangrijke rol voor andere factoren als motief om naar de stad Gent of uit de stad Gent te verhuizen. Dit zijn meestal persoonlijke redenen of redenen die buiten de wil van de respondenten vallen, bv.: gezondheidsredenen, uit de huurwoning gezet worden, meningsverschillen met de eigenaar, een erfenis/schenking, tijdelijke verhuis wegens verbouwingen, het tekortschieten van de dienstverlening, naar het buitenland verhuizen, pensioenmigratie, ...

**Figuur 3.2** Belangrijkste reden van verhuis, %



\* N nieuwe Gentenaars: 1 248; N Gentverlaters: 1 673.

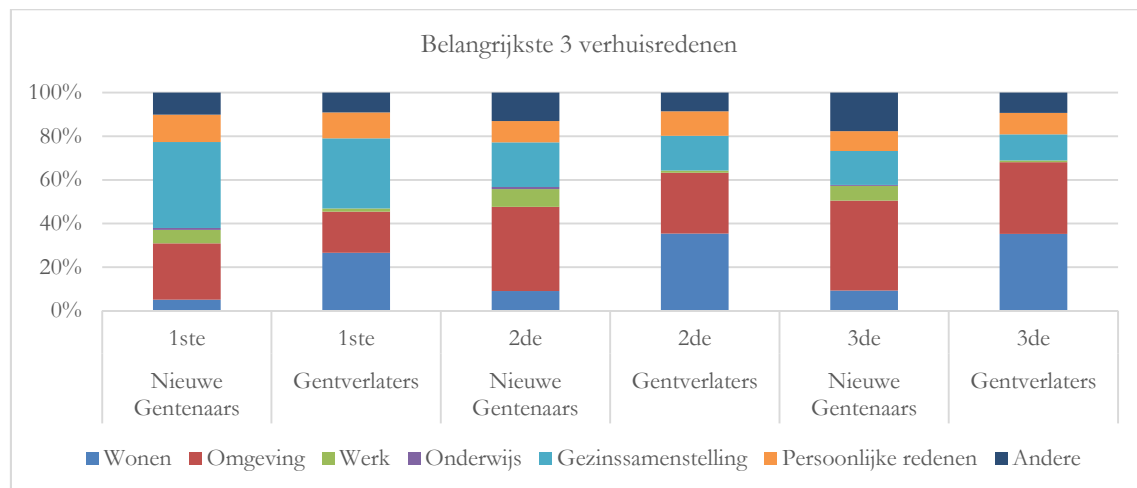
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Zoals we eerder zagen (zie tabellen 3.44 en 3.45) zijn sommige redenen afhankelijk van de leeftijds-categorie waartoe een huishouden (of het gezinshoofd) behoort. In het overzicht van de belangrijkste reden gegroepeerd in 7 ruimere categorieën bekijken we daarom, behalve de groep nieuwe Gentenaars en Gentverlaters als geheel, ook de verschillen naar leeftijd, maar ook naar andere socio-demo-grafische kenmerken.

Bij figuur 3.3 worden de details uit figuur 3.2 gegroepeerd naar ruimere motieven zijnde: wonen, omgeving, werk, onderwijs, gezinssamenstelling en persoonlijke redenen, met en zonder de categorie ‘andere’. Voor de nieuwe Gentenaars lijkt het motief verandering in gezinssamenstelling het belang-rijkste te zijn, gevolgd door omgeving wat zeker als tweede en derde reden een groot belang speelt. Bij de Gentverlaters zijn de verandering in gezinssamenstelling gevolgd door wonen de belangrijkste motieven. Wonen komt vooral als tweede en derde belangrijkste motief sterk naar voor.

Bij de bevraging van de Gentenaars algemeen (leefbaarheidsmonitor 2014, WES 2014), waarbij de categorieën echter niet helemaal vergelijkbaar zijn, werden (verwachte) veranderingen in de persoonlijke omstandigheden (o.a. veranderingen in gezinssamenstelling maar ook ziekte) als meest vermelde belangrijkste reden om eventueel te verhuizen gevonden (door 24% aangeduid) samen met de ontevredenheid over de huidige woning (aangegeven door 23%). Ontevredenheid met de huidige buurt wordt als belangrijkste reden bij eventuele verhuis aangegeven door 15% van de Gentenaars. Werkgerelateerde redenen waren goed voor 7% en het weg willen uit de stad voor 6%. Dus hoewel de antwoorden niet helemaal vergeleken kunnen worden daar het bij de Gentverlaters gaat over een beperkte groep verhuizers (deze van het jaar 2012, exclusief de binnen Gent of buiten België verhuizers) en omdat de categorieën niet perfect overeenkomen, lijkt er toch een overeenkomst te bestaan tussen de belangrijkheid van de redenen die worden aangegeven als zijnde eventuele belangrijkste verhuisredenen en de werkelijke verhuisredenen van de Gentverlaters namelijk veranderingen in gezinssamenstelling en de woning.

**Figuur 3.3** Belangrijkste verhuisredenen gegroepeerd

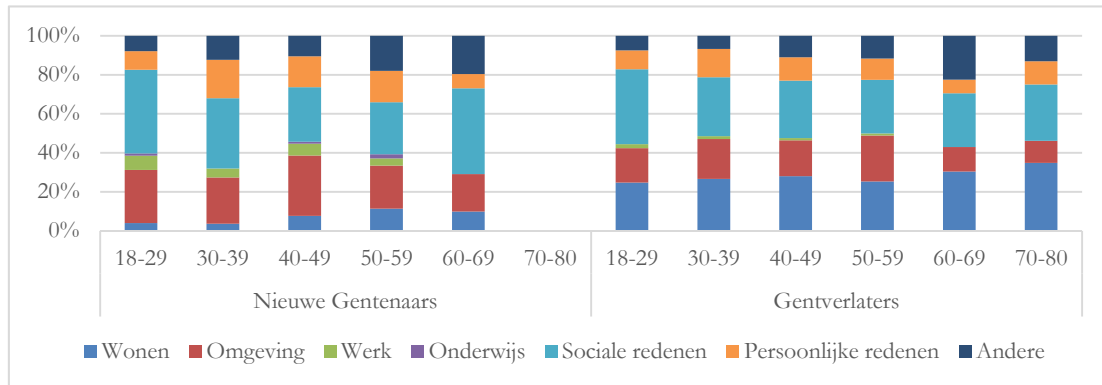


\* N Nieuwe Gentenaars: 1 248; N Gentverlaters: 1 673 (belangrijkste motief).  
Bron: Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

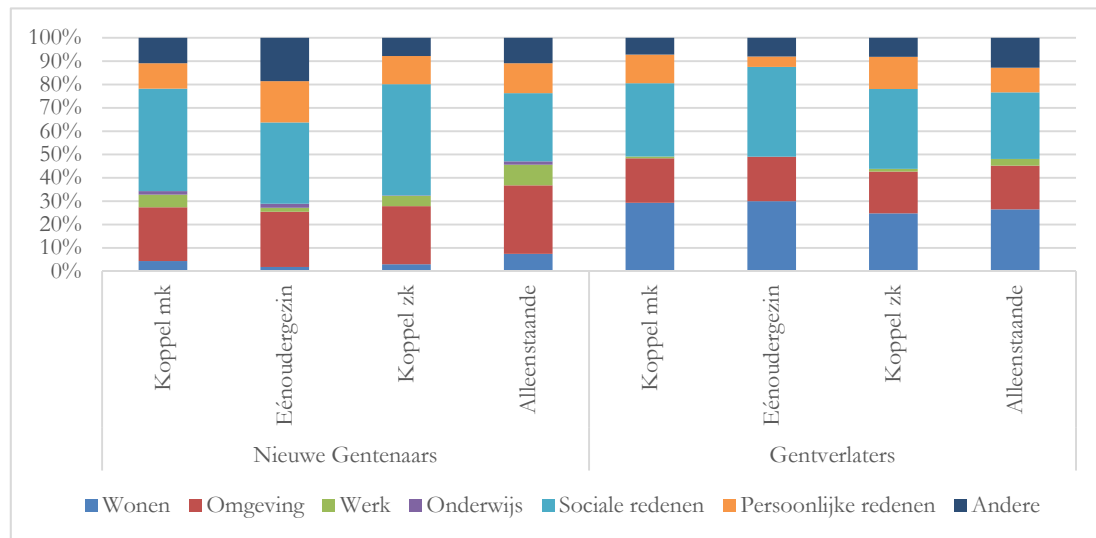
Wat sterk opvalt voor elke verhuisreden (zowel voor de belangrijkste, de 2de belangrijkste als de 3de belangrijkste) is het verschil in de belangrijkheid dat het motief wonen speelt voor nieuwe Gentenaars en Gentverlaters. Waar het voor de ene groep (Gentverlaters) zeer belangrijk is, nog meer als tweede en derde belangrijkste reden, is het voor de andere groep (nieuwe Gentenaars) van kleiner belang. Maar er zijn ook duidelijke verschillen in de belangrijkheid van de motieven werk, omgeving en gezinssamenstelling. Behalve het belang gaat het in dit laatste motief ook vaak over een ander soort verandering in gezinssamenstelling, namelijk bij Gentverlaters betreft het veel meer een gezinsuitbreiding of geplande gezinsuitbreiding en bij nieuwe Gentenaars veel meer het verlaten van het ouderlijk huis en alleen gaan wonen.

**Figuur 3.4** Belangrijkste verhuisredenen gegroepeerd, volgens socio-demografische kenmerken

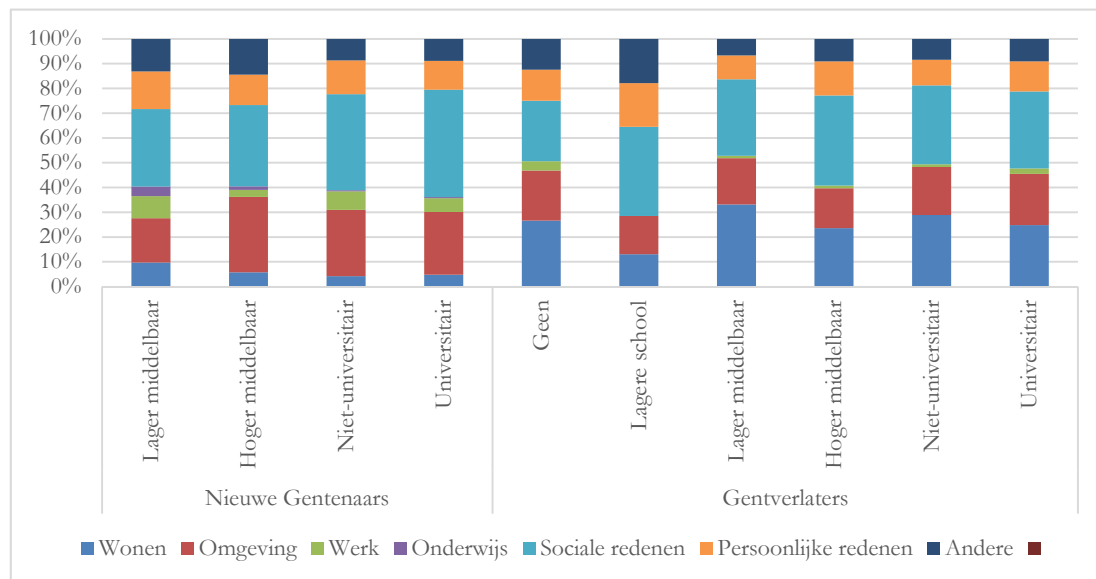
**Volgens leeftijd**



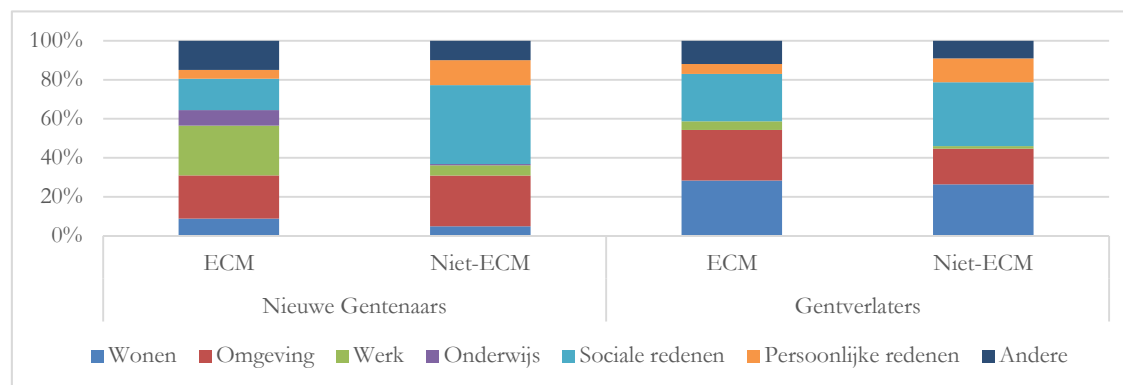
**Volgens gezinssamenstelling**



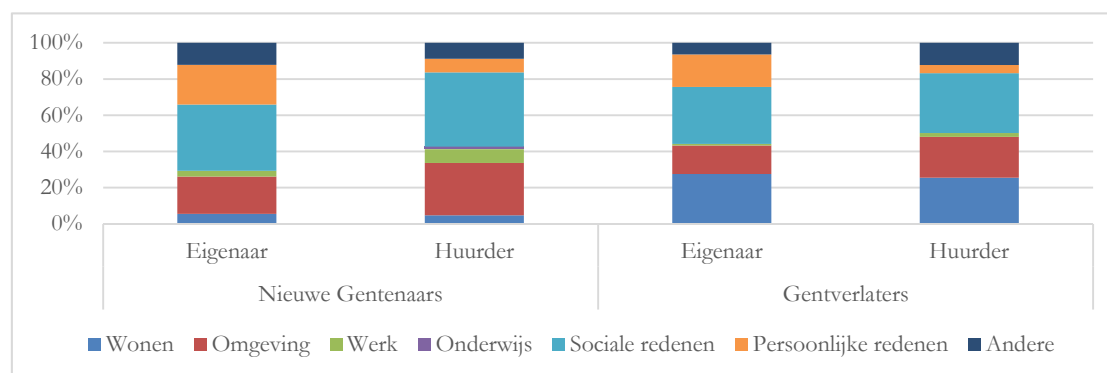
**Volgens hoogste onderwijsniveau**



### Volgens herkomst



### Volgens eigendomsstatuut



Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Naar leeftijd (zie figuur 3.4) lijkt er een stijgend belang van wonen te zien, zowel in de groep nieuwe Gentenaars als Gentverlaters. Zoals we eerder vonden gaat het hier over de wens naar meer ruimte bij de jongere en middelste leeftijdscategorieën en de wens naar minder ruimte bij de oudere leeftijdscategorieën. Wonen als motief is niet zo belangrijk bij de jonge huishoudens die naar Gent trekken en dit past in het levenscyclusmodel. Het betreft hier vaak huishoudens die de eerste stappen van hun wooncarrière zetten. Op dat moment zijn de vereisten betreffende woningcomfort en –grootte nog niet zo uitgesproken, wat ook beter past in het woonaanbod van de steden (De Corte *et al.*, 2003).

Voor huishoudens uit etnisch-culturele minderheden die vanuit een andere gemeente in België naar Gent verhuizen, zien we dat het belang van werk relatief zeer groot is. Ook onderwijs lijkt bij deze groep een relatief belangrijkere reden te zijn dan bij de huishoudens zonder een achtergrond van etnisch-culturele minderheid. Bij de Gentverlaters lijkt er minder verschil te bestaan naar herkomst in de redenen die opgegeven worden als zijnde de belangrijkste om uit Gent te verhuizen.

Ook voor eigenaars en huurders lijkt er minder verschil tussen beide te bestaan in hun redenen om Gent te verlaten dan in de redenen om naar Gent te verhuizen. Wat deze laatste betreft, zien we het relatief meer frequent voorkomen van werk- en omgevingsgelinkte redenen dan bij eigenaars die een groter aandeel persoonlijke redenen als belangrijkste verhuismotief hebben opgegeven.

Bekijken we de motieven volgens gebied (van oorsprong of bestemming, zie figuur 3.5), zien we dat er duidelijk verschillen bestaan in de belangrijkste verhuisredenen afhankelijk van het gebied waaruit men naar Gent verhuist of waarnaartoe men uit Gent verhuist. Behalve indien men uit het Brussels Hoofdstedelijk gewest naar Gent verhuist, is de meest genoemde voornaamste verhuisreden voor elk gebied sociale redenen (gezinssamenstelling). Komende vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn omgevingselementen het belangrijkste, gevolgd door sociale redenen. Werk wordt door 10% van de huishoudens komende uit de rest van Vlaanderen of de centrumsteden aangehaald als belangrijkste

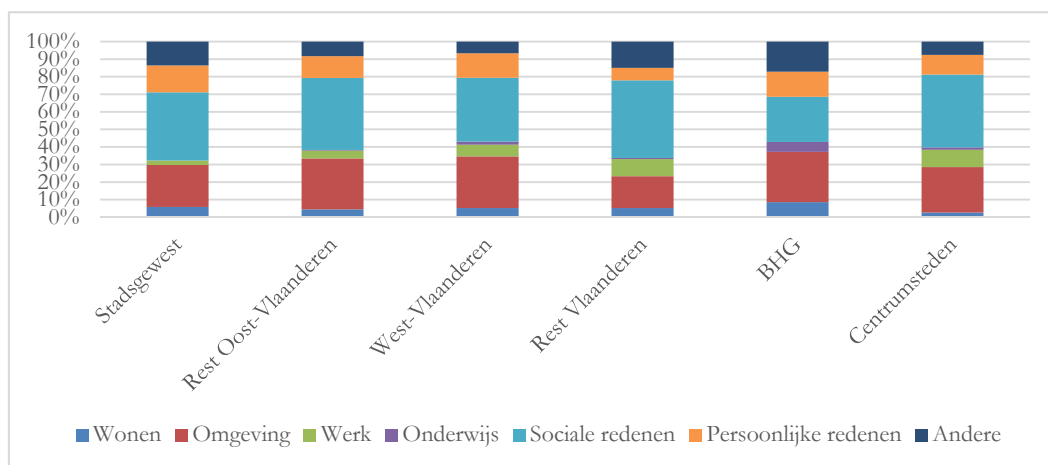


verhuismotief. Voor degenen die uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komen wordt dit nooit vermeld.

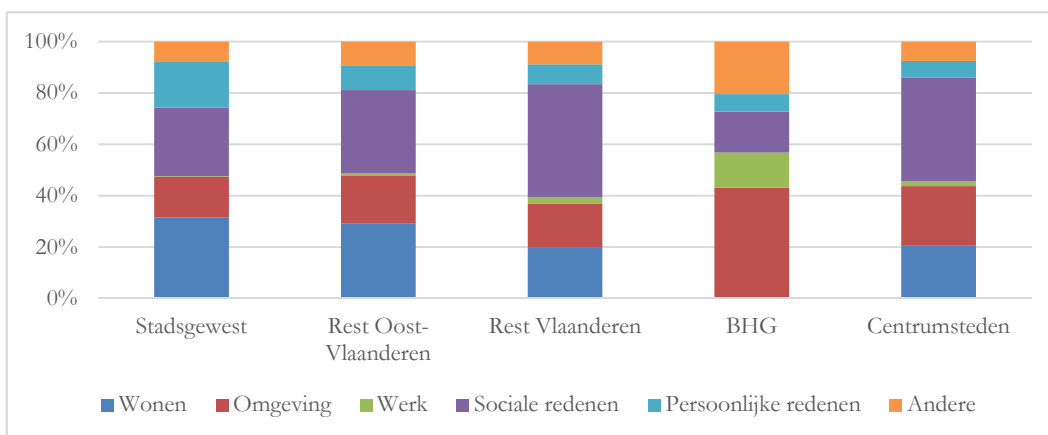
Bij de verhuis uit Gent vinden we sterkere verschillen volgens gebied van bestemming. Wonen speelt de grootste rol als drijfveer om te verhuizen bij de huishoudens die naar het stadsgewest (dichtbij) verhuizen (32% vermeldt dit als belangrijkste reden). Dus dit wijst erop dat de huishoudens die verhuizen omwille van elementen die te maken hebben met de woning, niet vinden wat ze zoeken in Gent, maar toch zo dicht mogelijk bij Gent willen blijven. De huishoudens die naar het Brussels Hoofdstedelijk gewest verhuizen, doen dit voornamelijk omwille van omgevingselementen (net zoals degenen die vanuit dit gebied naar Gent verhuisden). Wat betreft de reden 'werk', vinden we dat deze het meest terugkomt bij de huishoudens die naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuizen en nauwelijks bij de verhuizen naar andere gebieden. Sociale redenen (hoofdzakelijk gezinssamenstellingsredenen) worden het meest genoemd door de huishoudens die naar de rest van Vlaanderen verhuizen (44%) of naar de centrumsteden (40%). Persoonlijke redenen lijken het belangrijkste bij de dichtstbijge verhuizers (18% van degenen die naar het stadsgewest verhuizen geeft een persoonlijke reden op als belangrijkste verhuisreden) en andere redenen voor de verhuizers naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (20%).

**Figuur 3.5** Belangrijkste verhuisredenen gegroepeerd, volgens gebied van oorsprong of bestemming

**Volgens gebied van oorsprong (Nieuwe Gentenaars)**



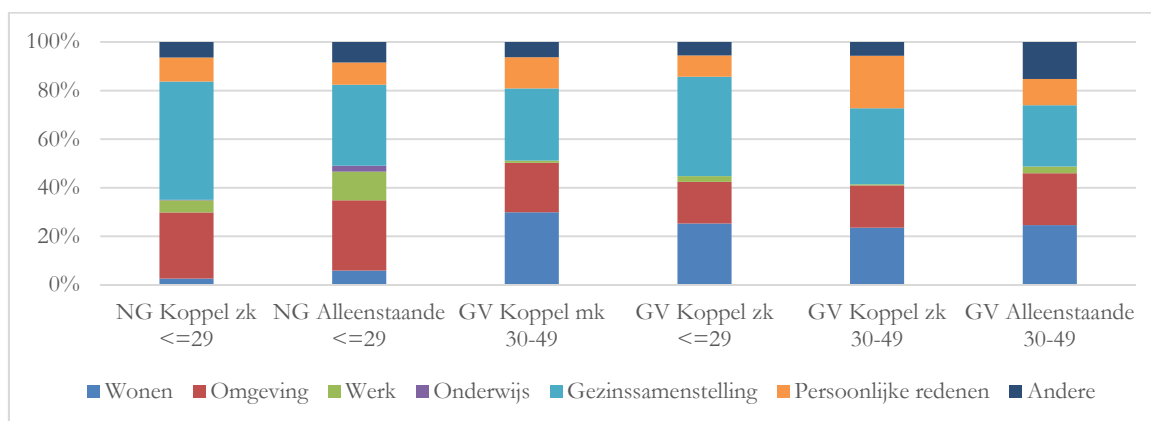
**Volgens gebied van bestemming (Gentverlaters)**



Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Als we de meest typische verhuizers nog eens bekijken (zie figuur 3.6), valt het op dat bij de jonge alleenstaanden die naar Gent verhuizen de motieven wonen, onderwijs en werk meer lijken door te wegen dan bij de jonge koppels die naar Gent verhuizen. Bij de koppels speelt de gezinssamenstelling (samenwonen/huwelijk) de grootste rol. Ook bij de verschillende types huishouden die uit Gent verhuizen zien we verschillen in het belang van wonen versus gezinssamenstelling. Het woonmotief speelt de grootste rol bij de koppels tussen 30 en 49 jaar met thuiswonende kinderen (grootste rol vergeleken met de andere profielen maar ook binnen het profiel deelt het de grootste plaats samen met sociale redenen). Bij de jonge koppels zonder kinderen die Gent verlaten speelt dan weer de gezinssamenstelling de grootste rol. Dit kan zowel gaan over het samenwonen (of huwelijk) en (geplande) gezinsuitbreiding.

**Figuur 3.6** Belangrijkste verhuisredenen gegroepeerd en per profiel



\* N=393, 227, 393, 238, 189, 173.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

We kunnen dus stellen dat het soort woningen (grootte, kwaliteit, kost, buitenruimte) dat (niet) aanwezig is in de stad kan werken als een push factor voor een deel van de Gentenaren. Omgevingskenmerken, eigen aan de stad, lijken een sterke pull factor te zijn maar hebben ook een afstotend effect. Vooral bij degenen die dichtbij verhuizen, lijkt wonen de belangrijkste reden te zijn, dus men probeert zo dicht mogelijk bij Gent te vinden wat men zoekt wat betreft de woning.

### 3.2.3 Push en pull factoren van Gent in de ogen van verhuizers

In de vragenlijst wordt ook expliciet gevraagd of men bewust naar Gent of uit Gent wilde verhuizen en waarom. De resultaten hiervan geven een nog klarere kijk op push (waarom men er bewust weg wil) en pull factoren (waarom men er bewust naartoe wil).

Een groter deel van de nieuwe Gentenaren heeft bewust voor Gent gekozen (83%) dan het deel van de Gentverlaters dat bewust op zoek is gegaan naar een woning buiten Gent (61%) (zie tabel 3.48). Het is dus misschien voor de Gentverlaters minder zo dat ze beslist buiten Gent wilden wonen maar dat ze misschien eerder niet vonden wat ze zochten in Gent.

Er bestaan ook verschillen in het percentage dat bewust in Gent of buiten Gent op zoek ging naar een woning, afhankelijk van het gebied waaruit men komt of waarnaartoe men verhuist (zie tabel 3.49). Nog sterker dan de gemiddelde nieuwe Gentenaar gingen vooral huishoudens uit andere centrumsteden (87%), het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (88%) en bovenal West-Vlaanderen (92%) bewust op zoek naar een woning in Gent. Bij de Gentverlaters zien we dat degenen die het dichtstbij verhuisden het minst bewust op zoek gingen naar een woning buiten Gent: slechts de helft van alle huishoudens die naar het stadsgewest verhuisden (51%) ging bewust op zoek naar een woning buiten

Gent. Van degenen die naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuisden, deed 87% dat bewust. Dit hangt natuurlijk ook sterk samen met de redenen waarom men verhuist. Terwijl dit voor de verhuizers naar het stadsgewest veel meer om woonfactoren ging, ging het voor de verhuizers naar het Brussels Hoofdstedelijk gewest eerder om omgeving en werk.

### 3.2.3.1 Push en pull factoren

De cijfers in tabel 3.48 bevestigen inderdaad dat de omgevingsfactoren eigen aan de stad voor een 39% van de nieuwe Gentenaars die bewust op zoek gingen naar een woning in Gent een pull factor betekent. Het gaat hier vooral over de verbetering van de verbinding naar of de afstand tot het werk (18%) maar ook over het willen in de stad wonen (14%, zie bijlage tabel b3.5). Anderzijds vinden we dat de omgevingsfactoren ook voor een even belangrijk deel (39%) van de Gentverlaters die bewust buiten Gent op zoek gingen een belangrijk motief was (push inzake de negatieve omgevingsfactoren van de stad en pull inzake de positieve omgevingsfactoren van de plek buiten Gent). Voor 17% van hen gaat het ook over de verbetering van het bereiken van het werk (bijlage tabel b3.5) en het niet meer in de stad willen wonen (9%). Hinder zoals lawaai en stank, en onvoldoende groen worden hieronder ook vermeld (elk 4%).

Voor een derde (33%) van de Gentverlaters die bewust buiten Gent wilden wonen, had deze beslissing te maken met wonen zelf. Het is vooral de betaalbaarheid die hierin een rol gespeeld heeft: 25% geeft aan dat dit de reden was waarom zij bewust hebben gezocht naar een woning buiten Gent. Dit is veruit de belangrijkste reden die aangegeven wordt. Het andere woonelement dat belangrijk is, is het wensen van meer buitenruimte (5%).

Andere factoren die huishoudens naar Gent toe trekken zijn persoonlijke redenen (21%), waaronder vooral het blijven plakken in Gent wordt vermeld (10%) of het houden van de stad Gent (11%), en werk (14%).

Ook verandering in gezinssamenstelling/sociale redenen wordt vermeld door 20% van de nieuwe Gentenaars die bewust in Gent wilden wonen. Het lijkt hier dan vooral te gaan over het dichterbij vrienden of familie te willen wonen (8%) of samen willen wonen met de partner (6%). Ook bij de Gentverlaters wordt deze reden vermeld en gaat hier voornamelijk over het te ver van familie en vrienden wonen (9%). De aanwezigheid van het sociale netwerk is dus een pull factor en de afwezigheid ervan een push factor.

**Tabel 3.48 Bewust op zoek gaan naar woning in/buiten Gent en de redenen**

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters
<i>Ja, bewust op zoek naar woning in/ buiten Gent</i>	83,1	60,8
N	1 380	1 692
<i>Waarom?</i>		
Wonen	3,1	32,9
Omgeving	38,6	39,0
Werk	14,3	0,3
Onderwijs	3,1	0,0
Gezinssamenstelling/sociale redenen	19,6	13,3
Persoonlijke redenen	21,1	4,3
Andere	0,1	10,2
N	1 043	1 002

<sup>1</sup> Significantietesten niet uitgevoerd omdat het hier niet over dezelfde vraag gaat zoals bijvoorbeeld bij vorig en huidig maar telkens over Gent, waarbij dit voor de ene groep een vraag is over wat iemand naar de stad getrokken heeft en voor de andere groep is het een vraag over wat iemand eruit weggeduwd heeft.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Ook in de redenen waarom men bewust op zoek ging naar een woning in Gent of buiten Gent verschillen naargelang het gebied waaruit of waarnaartoe men verhuisd is. Het belang van de omgeving (de positieve omgevingselementen) is het grootst voor de huishoudens die van dichterbij verhuizen naar Gent: voor 43-44% van de verhuizers uit het stadsgewest, uit andere plaatsen in Oost-Vlaanderen en uit West-Vlaanderen was dit de belangrijkste reden om bewust op zoek te gaan naar een woning in Gent. Het belang van omgeving als push factor (of de pull-kracht van de omgevingskenmerken van de plaats buiten Gent) is ook groot, gelijk naar welk gebied men verhuisde uit Gent. Voor verhuizers uit Gent komt wonen als hoofdreden voor het bewust op zoek gaan buiten Gent duidelijk op de eerste plaats voor verhuizers naar de rest van Oost-Vlaanderen (43%) en op een gedeelde plaats met omgevingskenmerken voor verhuizers naar het stadsgewest (38% wonen en 40% omgeving).

**Tabel 3.49 Bewust op zoek gaan naar woning in/buiten Gent en de redenen, volgens gebied**

Gebied van oorsprong/ bestemming	Nieuwe Gentenaars						Gentverlaters				
	Stads- gewest	Rest O-VI	W-VI	Rest VI	BHG	Cen- trum- steden	Stads- gewest	Rest O-VI	Rest VI	BHG	Cen- trum- steden
<i>Ja, bewust op zoek naar woning in/buiten Gent</i>	74,2	80,1	92,2	84,1	88,1	87,4	51,4	64,2	67,7	86,7	67,2
N	271	317	307	170	42	253	594	419	350	45	265
<i>Waarom?</i>											
Wonen	4,0	2,2	2,0	2,9	12,1	2,5	38,4	42,9	22,1	5,3	24,9
Omgeving	43,7	44,2	42,9	27,2	27,3	33,7	40,1	36,5	36,7	60,5	34,3
Werk	13,8	13,3	14,6	16,9	6,1	16,6	0,3	0,0	0,0	0,0	1,2
Onderwijs	0,0	1,7	4,3	2,9	9,1	4,5					
Gezinssamenstelling/ sociale redenen	20,7	14,6	14,2	26,5	24,2	24,6	5,4	10,5	25,2	7,9	24,9
Persoonlijke redenen	17,8	24,0	22,1	23,5	18,2	18,1	7,1	3,4	3,5	0,0	2,4
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	8,5	6,8	12,4	26,3	12,4
N	174	233	254	136	33	199	294	266	226	38	169

<sup>1</sup> Significantietesten niet uitgevoerd omdat het hier niet over dezelfde vraag gaat zoals bijvoorbeeld bij vorig en huidig maar telkens over Gent, waarbij dit voor de ene groep een vraag is over wat iemand naar de stad getrokken heeft en voor de andere groep is het een vraag over wat iemand eruit weggeduwd heeft.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Samenvattend lijken de push factoren te zijn: woonkost, afstand of verbinding tot werk, afwezigheid van het sociaal netwerk en bepaalde omgevingskenmerken. De pull factoren lijken ook de stads-omgevingskenmerken te zijn, en meer specifiek het karakter van de stad Gent en zaken die te maken hebben met het vinden van en de afstand en bereikbaarheid van het werk.

### 3.2.3.2 Belang van prijsverschillen

In deze paragraaf wordt expliciet onderzocht hoe de verhuizer het belang van de prijsverschillen tussen Gent en buiten Gent ervaart. Uit voorgaande observaties bleek namelijk de woonkost een zeer belangrijke push factor te zijn.

Aan de respondenten werd gevraagd of ze bij de laatste verhuisbeweging naar of uit Gent vonden dat Gent niet duurder was, niet zoveel duurder, duidelijk duurder of te duur (zie resultaten in tabel 3.50).

Ongeveer één op vier van de Gentverlaters vond Gent ‘te duur’, en nog eens 35% vond Gent duidelijk duurder. Ook ruim meer dan de helft van de nieuwe Gentenaars (56%) vond Gent duidelijk

duurder en 11% vond het te duur. Voor een groot deel van de verhuizers in beide richtingen was het prijsverschil belangrijk of toch enigszins van belang.

**Tabel 3.50 Vergelijking en belang prijsverschil bij het verhuizen naar/uit Gent**

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters
Bij verhuisbeweging naar/uit Gent, vond je Gent ...		
Niet duurder	10,8	18,8
Niet zoveel duurder	22,7	23,1
Duidelijk duurder	55,8	34,6
Te duur	10,7	23,5
N	1 347	1 675
Bij verhuisbeweging naar/uit Gent, belang van het prijsverschil		
Belangrijk	35,9	44,8
Enigszins van belang	34,5	21,2
Onbelangrijk	29,7	34,0
N	1 374	1 665

<sup>1</sup> Significantietesten niet uitgevoerd omdat het hier niet over dezelfde vraag gaat zoals bijvoorbeeld bij vorig en huidig maar telkens over Gent, waarbij dit voor de ene groep een vraag is over wat iemand naar de stad getrokken heeft en voor de andere groep is het een vraag over wat iemand eruit weggeduwd heeft.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Omdat verschillende leeftijdsgroepen of verschillende gezinsvormen in andere prijscategorieën zoeken (zie verschil in budgetten tabellen 3.29 en 3.30), bekijken we of Gent door alle groepen verhuizers in dezelfde mate als duurder wordt ervaren.

Naar leeftijd zijn er duidelijk verschillen. Het percentage van de nieuwe Gentenaars dat Gent niet duurder vindt, en dat gemiddeld 11% is (zie tabel 3.50), varieert sterk over leeftijd en stijgt met toenemende ouderdom. Dit vinden we ook bij de Gentverlaters. Dus hoe ouder, hoe meer Gent niet als duurder ervaren wordt. Het percentage dat Gent wel te duur vindt, vertoont ook een samenhang met leeftijd en deze is negatief: een lager percentage vindt dat Gent te duur is met toenemende leeftijd. Het ervaren van Gent als duidelijk duurder neemt ook af met leeftijd terwijl het ervaren van Gent als zijnde 'niet zoveel duurder' toeneemt met leeftijd. Dus het lijkt erop dat de jongere leeftijdscategorieën Gent duurder vinden dan de oudere leeftijdscategorieën.

Wat de gezinssamenstelling betreft, lijken de huishoudens zonder kinderen die in Gent een woning zochten, Gent eerder duidelijk duurder of te duur te vinden (67-71%) dan de huishoudens met kinderen (54-59%). Bij de Gentverlaters ligt het verschil eerder tussen wat koppels en alleenstaanden ervaren. Terwijl 54% van de éénoudergezinnen of alleenstaanden Gent duidelijk duurder of te duur vonden, vindt 60-62% van de koppels met of zonder thuiswonende kinderen dit.

Gent lijkt niet op een andere manier te worden beleefd wat betreft het duurder zijn door huishoudens uit een etnisch-culturele minderheid of niet, toch niet als ze naar Gent verhuisden. Bij de Gentverlaters lijkt het zo te zijn dat de huishoudens met een gezinshoofd dat niet uit een etnisch-culturele minderheid komt Gent duurder vonden dan de huishoudens met een gezinshoofd dat wel uit een etnisch-culturele minderheid komt. Bij de nieuwe Gentenaars ervaren huurders eerder dan eigenaars Gent als duidelijk duurder of te duur. Bij de Gentverlaters waren het de eigenaars die Gent eerder als duidelijk duurder of te duur ervoeren dan de huurders.

Tabel 3.51      Vergelijking prijsverschil bij het verhuizen naar/uit Gent, volgens socio-demografische kenmerken

Bij verhuisbeweging naar/uit Gent, vond je Gent ...	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	Niet duurder	Niet zoveel duurder	Duidelijk duurder	Te duur	Niet duurder	Niet zoveel duurder	Duidelijk duurder	Te duur
<i>Leeftijd</i>								
18-29	6,2	20,5	61,7	11,6	16,0	22,2	37,5	24,3
30-39	14,2	24,2	50,2	11,5	13,1	22,8	38,6	25,5
40-49	16,1	29,6	45,2	9,2	21,2	24,2	28,3	26,4
50-59	22,8	28,0	42,1	7,2	31,2	23,1	29,1	16,6
60-69	22,3	24,4	49,2	4,2	34,8	23,9	28,3	13,0
70-80	-	-	-	-	41,6	28,7	14,8	15,0
Pearson	**				**			
<i>Gezinssamenstelling</i>								
Koppel met kinderen	13,8	27,0	48,5	10,8	16,6	23,0	35,7	24,7
Eénoudergezin	12,3	34,1	39,7	13,9	19,0	26,8	26,1	28,1
Koppel zonder kinderen	7,4	21,1	61,2	10,2	16,8	20,7	37,2	25,3
Alleenstaande	12,1	20,8	56,5	10,6	23,4	24,0	31,2	21,5
Andere	4,1	21,7	58,7	15,4	42,3	29,3	23,0	5,4
Pearson	**				**			
<i>Hoogste onderwijsniveau</i>								
Geen	-	-	-	-	22,5	34,8	18,1	24,6
Lagere school	-	-	-	-	17,3	29,9	28,2	24,6
Lager middelbaar	23,5	31,2	38,9	6,4	25,6	24,0	30,0	20,3
Hoger middelbaar	11,4	31,2	44,3	13,1	17,8	26,5	35,6	20,1
Niet-universitair hoger onderwijs	11,2	21,1	56,0	11,8	14,6	21,3	37,4	26,7
Universitair onderwijs	7,2	19,6	63,9	9,2	21,8	19,6	34,9	23,7
Pearson	**				*			
<i>Herkomst</i>								
ECM	11,7	33,6	39,0	15,6	16,8	34,4	37,6	11,3
Niet-ECM	10,8	22,2	56,6	10,5	19,1	22,3	34,3	24,4
Pearson	n.s.				**			
<i>Huurder/ eigenaar</i>								
Eigenaar	13,7	25,3	52,6	8,4	16,4	18,6	36,9	28,2
Huurder	9,2	21,6	57,4	11,9	21,6	28,4	32,4	17,6
Pearson	**				**			

\* Voor aantal observaties in elke rij, zie tabel 3.1. Cellen met minder dan 30 observaties: nieuwe Gentenaars: 70-80 jaar; geen en lagere school als hoogste opleidingsniveau.

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.2.3.3 Ideeën voor Gent

Wat aan ideeën voor de stad Gent werd gegeven, kan vaak ook gezien worden als iets dat men mist in Gent en dat dus als een push factor heeft gewerkt of in de toekomst kan werken. In onderstaande tabel (tabel 3.52) vinden we alle thema's die ofwel als eerste ofwel als tweede idee vermeld werden door minstens 1% van de respondenten die op deze vraag antwoordden (919 nieuwe Gentenaars en de 906 Gentverlaters; voor een totaal overzicht zie bijlage tabel b3.7). Wat veruit het meest vermeld wordt door de nieuwe Gentenaars valt voornamelijk onder het thema mobiliteit (36%). Ook wonen en ruimte komen geregeld aan bod (door 16% en 15% vernoemd). Onder mobiliteit worden vooral de fietsinfrastructuur, de parkeerproblemen en het openbaar vervoer vermeld (zie bijlage tabel b3.8 voor een aantal voorbeelden bij de verschillende thema's). Onder ruimte is dat voornamelijk het tekort aan groen en onder wonen de hoge huur- en koopprijzen of het tekort aan grotere woningen (voor gezinnen met kinderen). Door de Gentverlaters wordt het woonthema door één op vier vermeld (25%), gevolgd door het mobiliteitsthema (23%). Onder de Gentverlaters zijn er ongeveer één op tien (11%) die zich in hun eerste 'idee' (of iets dat men wilde meegeven aan het stadsbestuur) lovend uitlaten over Gent (dus ondanks het feit dat ze eruit verhuisd zijn). Het samenleven speelde bij één op tien Gentverlaters blijkbaar ook een grote rol want het wordt geregeld vernoemd. Hier gaat het dan voornamelijk over de diversiteit in Gent (die als negatief ervaren wordt of Belgen voelen zich benadeeld in de behandeling door de stad t.o.v. niet-Belgen).

**Tabel 3.52 Ideeën voor Gent/zaken mee te geven aan het stadsbestuur, door > 1% vermeld**

Categorieën	1 <sup>ste</sup> idee		2 <sup>de</sup> idee	
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters
Binnenstad	0,1	0,1	2,6	1,8
Cultuur	1,1	0,4	0,0	0,9
Economie	0,8	0,5	5,0	4,0
Gentlover	3,5	11,4	1,0	5,7
Milieu	6,9	3,1	9,7	5,4
Mobiliteit	36,1	23,2	24,8	16,3
Onderwijs	1,0	0,8	0,6	1,3
Ruimte	14,9	8,9	19,4	10,9
Samenleven	3,8	9,6	7,1	9,9
Stadsbestuur	8,9	8,2	6,2	6,3
Studenten	0,9	1,7	3,4	2,2
Veiligheid	3,1	4,9	4,2	9,3
Wonen	15,7	24,9	7,0	12,5
N	919	906	447	457

\* In de tabel werden enkel de ideeën opgenomen die als eerstvermelde of als tweede vermelde idee, werden vermeld door minstens 1% van de respondenten die op deze vraag geantwoord hadden (=minimum 9 respondenten van de 919 en 906 niet blanco antwoorden); totaal overzicht voor eerste en tweede vermelde ideeën zie bijlage tabel b3.7; voor voorbeelden bij de categorieën zie bijlage tabel b3.8.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Bekijken we de vijf meest vermelde thema's naar een aantal kenmerken van de respondenten, zien we dat er in de top vijf vermelde ideeën niet zoveel verschil heerst naar leeftijd (zie tabel 3.53). Het mobiliteitsprobleem komt bij alle leeftijden nieuwe Gentenaars op de eerste plaats. Het woonprobleem is het tweede belangrijkste probleem voor de twee jongste groepen nieuwe Gentenaars terwijl ruimte of milieu (die dicht bij elkaar aanleunen, zie voorbeelden in bijlage) op de tweede plaats

komt bij de oudere nieuwe Gentenaars. Het samenlevingsprobleem komt enkel voor in de top vijf thema's van de middelste leeftijdsgroep (de 40- tot 49-jarigen).

**Tabel 3.53 Vijf meest vernoemde ideeëncategorieën, % vermeld per leeftijdscategorie**

	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69
<b>Nieuwe Gentenaars</b>	Mobiliteit (39,2)	Mobiliteit (35,1)	Mobiliteit (27,1)	Mobiliteit (26,7)	Mobiliteit (39,7)
	Wonen (16,6)	Wonen (17,2)	Ruimte (16,7)	Milieu (14,6)	Milieu (14,5)
	Ruimte (15,0)	Ruimte (16,1)	Stadsbestuur (15,7)	Stadsbestuur (12,9)	Wonen (11,0)
	Stadsbestuur (7,61)	Stadsbestuur (7,7)	Wonen (13,1)	Wonen (12,0)	Stadsbestuur (10,3)
	Milieu (5,7)	Milieu (6,1)	Samenleven (8,8)	Ruimte (8,6)	Gentlover (9,0)
N	581	163	60	70	30
<b>Gentverlaters</b>	Wonen (29,5)	Wonen (26,8)	Mobiliteit (21,7)	Mobiliteit (23,1)	Mobiliteit (20,3)
	Mobiliteit (23,9)	Mobiliteit (25,1)	Wonen (20,0)	Samenleven (19,2)	Stadsbestuur (18,5)
	Gentlover (13,9)	Gentlover (12,4)	Samenleven (15,9)	Wonen (18,7)	Wonen (14,6)
	Ruimte (7,5)	Ruimte (9,7)	Ruimte (10,7)	Stadsbestuur (9,3)	Gentlover (11,7)
	Veiligheid (6,2)	Samenleven (8,0)	Stadsbestuur (10,4)	Veiligheid (9,0)	Ruimte (9,8)
N	284	341	130	75	51

\* 70-80-jarigen niet getoond omwille van te laag aantal respondenten (nieuwe Gentenaars: slechts 13 70-80-jarigen hadden op deze vraag geantwoord; Gentverlaters: 24 70-80-jarigen hadden op deze vraag geantwoord).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Als we naar de Gentverlaters kijken, vinden we dat wonen hoogst scoort bij de twee jongste leeftijdsgroepen, maar minder belangrijk wordt met leeftijd. Het komt op de eerste plaats voor de twee jongste groepen Gentverlaters, op de tweede plaats voor de 40- tot 49-jarigen, en op de derde plaats voor alle oudere groepen. Mobiliteit bevindt zich ook bij alle groepen op de eerste of tweede plaats. We zien bij de Gentverlaters de veiligheid opduiken als vijfde meest vermelde thema in de jongste groep Gentverlaters en de 50- tot 59-jarigen. Wat ook opvalt, is dat de vele Gentverlaters lovende woorden over hebben voor Gent (Gentlovers) vooral bij de jongere groepen (bij 18- tot 39-jarigen komt dit op de derde plaats) maar ook bij de ouderen.

Naar gezinssamenstelling (tabel 3.54) vinden we dat mobiliteit het meest wordt vermeld door alle huishoudtypes die naar Gent verhuisden in 2012, gevolgd door ruimte en wonen (afwisselend in belang: wonen op de tweede plaats door alleenstaanden of eenoudergezinnen). Milieu en stadsbestuur komen bij alle huishoudtypes op de vierde of vijfde plaats. Dus er lijkt niet zoveel verschil te zijn in wat de verschillende huishoudtypes die naar Gent verhuizen, ervaren als probleem.

Ook bij de Gentverlatende huishoudens lijkt er nogal eensgezindheid te bestaan over de aan bod gekomen thema's met hier wel wonen voor bijna elk huishoudtype op de eerste plaats. Bij de koppels zonder thuiswonende kinderen wordt mobiliteit het meeste vermeld vóór wonen. Opvallend is het dat bijna elk type Gentverlatend huishouden positieve uitlatingen over Gent in zijn vijf meest vermelde thema's staan heeft. Bij de nieuwe Gentenaars komt dit slechts voor bij de éénoudergezinnen.



**Tabel 3.54 Vijf meest vernoemde ideeëncategorieën, % vermeld per categorie van gezinssamenstelling**

	Koppel met thuiswonende kinderen	Eénoudergezin	Koppel zonder thuiswonende kinderen	Alleenstaande
<b>Nieuwe Gentenaars</b>	Mobiliteit (26,1)	Mobiliteit (30,7)	Mobiliteit (44,4)	Mobiliteit (32,0)
	Ruimte (16,7)	Wonen (22,9)	Ruimte (13,7)	Wonen (18,5)
	Wonen (16,3)	Samenleven (11,8)	Wonen (13,5)	Ruimte (16,2)
	Milieu (9,5)	Gentlover (11,6)	Stadsbestuur (8,0)	Stadsbestuur (8,9)
	Stadsbestuur (8,2)	Stadsbestuur (8,7)	Milieu (7,4)	Milieu (6,3)
N	137	43	374	271
<b>Gentverlaters</b>	Wonen (25,7)	Wonen (24,6)	Mobiliteit (27,5)	Wonen (30,2)
	Mobiliteit (23,8)	Mobiliteit (17,6)	Wonen (20,7)	Mobiliteit (18,9)
	Gentlover (10,5)	Ruimte (14,2)	Gentlover (11,7)	Gentlover (12,6)
	Ruimte (10,4)	Gentlover (13,4)	Samenleven (10,4)	Stadsbestuur (9,7)
	Stadsbestuur (9,0)	Samenleven (12,8)	Ruimte (7,9)	Samenleven (9,3)
N	304	51	313	171

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Verder beschouwen we nog de vijf meest vermelde thema's door gepensioneerden, door huurders en eigenaars en door huishoudens met of zonder etnisch-culturele achtergrond (zie tabel 3.55). Als we naar de nieuwe Gentse gepensioneerden kijken, zien we dat het mobiliteit door bijna één op drie gepensioneerden vermeld werd (30%). Het gaat hier dan vooral over de fietsinfrastructuur, de voetpaden, het openbaar vervoer en de parkeermogelijkheden. Milieu en ruimte zijn ook belangrijke thema's. Bij de Gentverlatende gepensioneerden zien we ook de thema's samenleven en wonen opduiken. Inzake wonen gaat het vooral over de (huur)prijs maar vooral over de (wachtlijsten bij de) sociale woningen en het toekennen ervan.

**Tabel 3.55 Vijf meest vernoemde ideeëncategorieën, % vermeld, geselecteerde kenmerken**

	Gepensioneerden	Huurders	Eigenaars	ECM	Niet-ECM
<b>Nieuwe Gentenaars</b>	Mobiliteit (30,2)	Mobiliteit (34,2)	Mobiliteit (39,9)	-	Mobiliteit (36,4)
	Milieu (16,9)	Wonen (20,7)	Ruimte (17,7)	-	Wonen (15,6)
	Ruimte (13,0)	Ruimte (13,1)	Stadsbestuur (9,4)	-	Ruimte (15,0)
	Stadsbestuur (10,4)	Stadsbestuur (8,5)	Milieu (9,3)	-	Stadsbestuur (8,8)
	Gentlover (9,8)	Milieu (5,5)	Wonen (6,3)	-	Milieu (7,0)
N	47	594	319	28	889
<b>Gentverlaters</b>	Mobiliteit (17,9)	Wonen (28,7)	Mobiliteit (25,2)	Gentlover (30,4)	Wonen (25,1)
	Stadsbestuur (15,3)	Mobiliteit (21,3)	Wonen (21,5)	Ruimte (23,3)	Mobiliteit (24,1)
	Samenleven (15,0)	Gentlover (11,3)	Gentlover (11,4)	Wonen (20,7)	Gentlover (10,9)
	Wonen (13,8)	Samenleven (8,9)	Samenleven (10,3)	Samenleven (11,6)	Samenleven (9,2)
	Ruimte (12,3) <sup>1</sup>	Ruimte (8,4)	Stadsbestuur (9,2) <sup>2</sup>	Milieu (8,9)	Stadsbestuur (8,6)
N	59	414	486	30	867

<sup>1</sup> Op een bijna gedeelde vijfde plaats komt voor de Gentverlatende gepensioneerden 'Gentlover' met 12,2%.

<sup>2</sup> Op een bijna gedeelde vijfde plaats komt voor de Gentverlatende eigenaars 'Ruimte' met 9,1%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Het verschil tussen huurders en eigenaars lijkt hem voor een groot deel te liggen in het belang van het thema 'wonen', dat door één op vijf (21%) nieuwe Gentse huurders wordt vermeld en door 29%

van de Gentverlatende huurders. Bij de nieuwe Gentse eigenaars komt het slechts op de vijfde plaats (door 6% vermeld) maar bij de Gentverlatende eigenaars wordt het door 22% vermeld. Zowel van de Gentverlatende huurders als eigenaars lijken er één op tien als eerste te vermelden dat ze van Gent houden (maar toch moesten vertrekken). Ook het probleem van samenleven wordt door de Gentverlatende huurders en eigenaars in gelijke mate aangehaald.

Naar achtergrond vinden we bij de Gentverlatende huishoudens een deel verschillen: de huishoudens met een etnisch-culturele achtergrond vermelden in grotere mate dat ze van de stad Gent houden: bijna één op drie vermeldde dit (30%) en ongeveer één op tien van de huishoudens zonder etnisch-culturele achtergrond. Wonen en mobiliteit komen bij deze laatste groep voor het (positief) vermelden van Gent. Het samenleven vormde voor beide groepen een vierde belangrijkste idee, dus door beide groepen wordt ongeveer door één op tien, het samenleven (negatief) aangehaald en drijft het mogelijks de huishoudens uit de stad.

### 3.2.4 Verhuisintenties

Er werd ook gepeild naar de korte termijn verhuisintenties van de huishoudens die in 2012 naar Gent of uit Gent verhuisden. Zoals de cijfers in tabel 3.56 aantonen ligt de verhuisintentie bij de Gentverlaters een stuk lager dan bij de nieuwe Gentenaars. Dit past in het eerder gesetelde profiel dat deze groep verhuizers kenmerkt. De nieuwe Gentenaars staan vaak nog aan het begin van hun woon-carrière en verwachten dan ook zelf een verhuis in de nabije toekomst. In het doctoraat van De Groot (2011) wordt er gevonden voor Nederland dat slechts één op drie verhuisgeneigden daadwerkelijk verhuist. En ook zullen sommige personen die niet geneigd waren te verhuizen, wel verhuizen omwille van onverwachte gebeurtenissen. Zij vindt verder dat het daadwerkelijke verhuisgedrag samenhangt met de sterkte van de intentie: hoe meer geneigd men is om te verhuizen, hoe groter de kans om daadwerkelijk te verhuizen (de Groot, Mulder & Manting, 2011). We zien dat ook de sterke verhuisgeneigdheid ('zeker wel') hoger ligt bij de nieuwe Gentenaars dan bij de Gentverlaters (15 t.o.v. 8%). Gemiddeld voor Gent vinden we, net als bij de Gentverlaters, dat 61% antwoordt niet van plan te zijn binnen de twee jaar te verhuizen (leefbaarheidsmonitor 2014-WES 2014). Dus enkel bij de nieuwe Gentenaars (=jonge, en/of nog niet helemaal gevormde gezinnen, starters) vinden we deze hoge verhuisgeneigdheid.

**Tabel 3.56 Verhuisintenties voor de komende twee jaar**

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Significantie <sup>1</sup>
<i>Denk te verhuizen in de komende 2 jaar</i>			
Nee	38,3	61,4	**
Mogelijk	26,1	19,3	**
Zou willen, maar vind geen woning die aan mijn noden voldoet	2,1	2,4	n.s.
Zou willen, maar beschik niet over nodige financiën	8,1	5,1	**
Zeker wel	15,4	8,2	**
Ja, heb al nieuwe woning gevonden	10,1	3,5	**
N	1 362	1 714	Pearson: **
<i>Belangrijkste reden om te willen verhuizen?</i>			
Staat van huidige woning (kwaliteit, grootte, ...)	29,2	15,7	**
Toestand van huidige buurt	5,7	3,9	n.s.
Werk	10,2	15,7	**
Persoonlijke omstandigheden (huwelijk, echtscheiding, ziekte,...)	21,7	26,6	*
Andere (zie luik hieronder)	33,2	38,1	*
N	866	671	Pearson: **
<i>Andere? (categorieën ≥5% in één van beide groepen)</i>			
Aankoop woning	59,7	42,3	
Prijzen woningen	6,9	3,7	
Minder stedelijkheid	5,7	0,6	
Meer stedelijkheid	1,0	6,5	
Gentlover		14,2	
Terug naar roots	2,1	6,8	
Gezinsuitbreiding	5,2	1,5	
N	282	258	

<sup>1</sup> Significantietesten: Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5% en proportietesten; Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

De belangrijkste redenen om te willen verhuizen voor de nieuwe Gentenaars hebben voornamelijk te maken met wonen (zie tabel 3.56): 29% antwoordt dat de staat van de huidige woning de voornaamste reden is om te willen verhuizen en onder de categorie ‘andere’ worden ook voor het merendeel woning-gerelateerde zaken vermeld zoals de aankoop van een woning en de prijzen van de woningen. De Gentverlaters verwachten relatief meer dan de nieuwe Gentenaars te verhuizen omwille van persoonlijke omstandigheden (zoals veranderingen in gezinssamenstelling, gezondheidsredenen, ...) of werk. Ook bij de Gentverlaters bevat de categorie ‘andere’ veelal de ‘aankoop van een woning’, maar ook dat men (terug) meer stedelijkheid of specifiek naar Gent wil.

Als we de redenen om eventueel te willen verhuizen vergelijken met wat algemeen voor Gent gevonden werd in de leefbaarheidsmonitor 2014 (WES, 2014), dan vinden we bij zowel de nieuwe Gentenaars als de Gentverlaters een groter belang van werk (7% voor Gent algemeen) en in beide

groepen een lager belang van ontevredenheid met de huidige buurt (15% voor Gent algemeen). Verder zien we dat een eventuele verhuis omwille van ontevredenheid met de huidige woning gemiddeld voor Gent door 23% van de eventuele verhuizers wordt aangegeven als belangrijkste reden terwijl dit door een lager percentage Gentverlaters wordt vermeld (16%) en door een hoger percentage nieuwe Gentenaars (29%). Dit duidt er sterk op dat er bij de nieuwe Gentenaars een kans bestaat dat de volgende verhuis woninggedreven zal zijn en de mate waarin deze huishoudens in Gent zullen blijven zal afhangen van de mate waarin er aan hun woningeisen kan voldaan worden.

Tabel 3.57 toont ook aan dat van de Gentverlaters met verhuisintenties de helft alvast naar (of binnen) het stadsgewest Gent zou willen verhuizen. Bij de nieuwe Gentenaars die willen verhuizen wenst een aanzienlijk deel (62%) om in het stadsgewest Gent te wonen. Van de nieuwe Gentenaars die antwoordden dat ze effectief gaan verhuizen, en dat ze al een nieuwe woning hebben gevonden in een bepaalde gemeente (138 observaties), antwoordt 74% dat deze nieuwe woning in het stadsgewest Gent ligt; van de Gentverlaters die antwoordden dat ze gaan verhuizen en al een nieuwe woning hebben gevonden in een bepaalde gemeente (62 observaties), antwoordt 54% dat dit in stadsgewest Gent is. Algemeen voor de huishoudens in Gent werd ook gevonden dat 53% in Gent zou willen blijven wonen indien ze zouden verhuizen.

**Tabel 3.57 Plaats van bestemming indien verhuis**

	<b>Nieuwe Gentenaars</b>	<b>Gentverlaters</b>	<b>Significantie <sup>1</sup></b>
Stadsgewest Gent <sup>2</sup>	61,8	50,8	**
Niet stadsgewest Gent	24,8	33,5	**
Nog onbepaald	13,5	15,7	n.s.
N	834	643	Pearson: **

<sup>1</sup> Significantietesten: Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5% en proportietesten; Test voor de gelijkheid van elk percentage tussen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters = proportietest voor survey data: \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Stadsgewest Gent = De Pinte, Destelbergen, Evergem, Gavere, Gent, Lochristi, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Nevele, Sint-Martens-Latem, Wachtebeke, Zelzate.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

De verhuisintentie zal hoger liggen voor huishoudens aan het begin van hun wooncarrière, zoals de nieuwe Gentenaars typisch zijn. Voor Vlaanderen algemeen (op basis van het Grote Woononderzoek 2013; Pannecoucke & De Decker, 2015) werd vastgesteld dat er een verband is tussen de verhuisceneigtheid en de tevredenheid met de woning (grotere ontevredenheid betekent grotere verhuisceneigtheid), de woningkenmerken (huishoudens in een meergezinswoning zijn meer geneigd te verhuizen), wonend in een centrumstad of niet (centrumstadbewoners tonen een hogere verhuisceneigtheid), de leeftijd (hoe ouder hoe minder geneigd te verhuizen), met huishoudtype (éénoudergezinnen meest geneigd te willen verhuizen), de nationaliteit van de referentiepersoon (niet-EU gezinshoofden geven hoogste verhuisceneigtheid aan), en het eigendomsstatuut (eigenaars veel minder geneigd te verhuizen dan huurders). Deze conclusies voor Vlaanderen en de kenmerken van de nieuwe Gentenaars en Gentverlaters in gedachten, mochten we de geobserveerde hogere verhuisceneigtheid bij de nieuwe Gentenaars zeker verwachten.

In de volgende tabellen (tabel 3.58 tot tabel 3.61) bekijken we de verhuisintenties volgens een aantal socio-demografische kenmerken.

**Tabel 3.58 Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens leeftijd**

	Nieuwe Gentenaars						Gentverlaters					
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-80	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-80
<i>Denk te verhuizen in de komende 2 jaar</i>												
Nee	26,2	44,1	63,3	60,8	87,1	-	48,1	65,4	64,4	72,1	72,1	82,3
Mogelijk	29,6	23,6	19,7	23,1	6,3	-	26,9	17,0	17,8	14,8	12,1	6,3
Zou willen, maar vind geen woning die aan mijn noden voldoet	2,0	2,3	0,8	2,6	4,5	-	2,7	2,4	2,9	1,9	2,0	0,0
Zou willen, maar beschik niet over nodige financiën	8,8	10,1	7,0	4,1	2,2	-	6,3	4,7	4,1	2,1	6,9	7,2
Zeker wel	19,7	12,1	7,2	7,6	0,0	-	11,7	7,3	6,6	7,8	3,3	4,2
Ja, heb al nieuwe woning gevonden	13,7	7,8	2,0	1,8	0,0	-	4,4	3,2	4,3	1,4	3,7	0,0
N	854	237	99	105	49	18	535	630	243	137	115	53
Pearson <sup>1</sup>	**						**					

<sup>1</sup> Test-statistiek berekend inclusief de categorie 'andere' die hier niet getoond is.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Naar leeftijd (tabel 3.58) zien we de verhuisintentie sterk afnemen met stijgende leeftijd (zie stijging percentage dat 'nee' antwoordt) zowel bij de nieuwe Gentenaars als bij de Gentverlaters. De verhuisgeneigdheid van de twee jongste leeftijdscategorieën lijkt een stuk hoger bij degenen die naar Gent verhuisd zijn dan bij degenen die uit Gent verhuisd zijn. Ook bij de 50-59-jarigen ligt de verhuisgeneigdheid hoger bij de nieuwe Gentenaars dan bij de Gentverlaters. Maar opvallend, de verhuisgeneigdheid van de oudste (vergelijkbare) groep (=60-69-jarigen) ligt dan weer een stuk lager bij de nieuwe Gentenaars. Dus de ouderen die naar Gent verhuizen lijken het minst geneigd nog te verhuizen op korte termijn.

**Tabel 3.59 Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens gezinssamenstelling**

	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	Koppel mk	Eén-ouder	Koppel zk	Alleenstaande	Koppel mk	Eén-ouder	Koppel zk	Alleenstaande
<i>Denk te verhuizen in de komende 2 jaar</i>								
Nee	59,5	45,7	32,7	35,4	70,9	58,2	61,5	50,2
Mogelijk	12,8	30,7	26,6	30,0	14,8	17,5	18,5	27,1
Zou willen, maar geen woning die aan noden voldoet	2,1	2,8	2,3	1,8	2,5	7,4	0,9	2,2
Zou willen, maar beschik niet over nodige financiën	6,2	9,3	6,7	10,7	3,4	9,5	5,7	5,2
Zeker wel	12,8	6,1	18,4	13,6	5,9	7,4	8,9	10,9
Ja, nieuwe woning gevonden	6,6	5,3	13,4	8,7	2,5	0,0	4,5	4,4
N	195	67	524	424	573	90	552	381
Pearson <sup>1</sup>	**				**			

<sup>1</sup> Test-statistiek berekend inclusief de categorie 'andere' die hier niet getoond is.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Volgens gezinssamenstelling (tabel 3.59) lijken de koppels met thuiswonende kinderen het minst geneigd nog te verhuizen in de komende twee jaar, maar de verhuisgeneigdheid van deze groep is toch groter bij de nieuwe Gentse koppels met kinderen dan bij de koppels met kinderen die Gent verlaten hebben. Het meest frappante verschil in verhuisgeneigdheid is te vinden bij de koppels zonder thuiswonende kinderen: terwijl van de nieuwe Gentenaars slechts één op drie koppels zonder thuiswonende kinderen aangeeft niet van plan zijn te verhuizen de komende twee jaar, is dit bijna het dubbel (62%) van de Gentverlatende koppels zonder kinderen. Er lijkt dus een duidelijk verschil te zijn in intenties van de (jonge) koppels die verhuizen naar Gent en de (jonge) koppels die Gent verlaten.

**Tabel 3.60 Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens herkomst**

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	ECM	Niet-ECM	ECM	Niet-ECM
<i>Denk te verhuizen in de komende 2 jaar</i>				
Nee	55,3	37,5	55,4	61,6
Mogelijk	10,5	26,8	16,0	19,5
Zou willen, maar vind geen woning die aan mijn noden voldoet	8,6	1,8	9,2	2,0
Zou willen, maar beschik niet over nodige financiën	12,2	7,9	4,9	5,2
Zeker wel	10,3	15,6	12,3	8,0
Ja, heb al nieuwe woning gevonden	3,2	10,4	2,2	3,6
N	57	1 305	85	1 616
Pearson <sup>1</sup>	**		**	

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Wat betreft de herkomst (tabel 3.60) volgen de Gentverlaters wel het patroon gesuggereerd door de gemiddelden voor Vlaanderen (zie hoger) maar de nieuwe Gentenaars niet. Huishoudens met een gezinshoofd afkomstig uit een etnisch-culturele minderheid die naar Gent verhuisden, zien zichzelf minder snel verhuizen in de komende twee jaar: 55% van hen zegt niet te plannen om te verhuizen, terwijl slechts 38% van de gezinshoofden die niet uit een etnisch-culturele minderheid komen dit beweert. Bij de Gentverlaters vinden we wel een hogere verhuisgeneigdheid bij de huishoudens met een gezinshoofd uit een etnisch-culturele minderheid.

Het verschil in verhuisgeneigdheid tussen eigenaars en huurders (tabel 3.61) wordt bevestigd zowel voor de nieuwe Gentenaars als voor de Gentverlaters: huurders hebben een aanzienlijk grotere verhuisgeneigdheid dan eigenaars. Bij de nieuwe Gentenaars ligt de verhuisgeneigdheid zowel bij eigenaars als bij huurders behoorlijk hoger dan bij de Gentverlaters. Van de huurders in Gent geeft zelfs 14% aan al een nieuwe woning te hebben gevonden.

**Tabel 3.61 Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens huurder/eigenaar**

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Eigenaar	Huurder	Eigenaar	Huurder
<i>Denk te verhuizen in de komende 2 jaar</i>				
Nee	68,9	22,0	81,5	38,6
Mogelijk	18,6	30,1	12,5	27,0
Zou willen, maar vind geen woning die aan mijn noden voldoet	0,8	2,6	0,5	4,5
Zou willen, maar beschik niet over nodige financiën	3,3	10,7	1,8	8,9
Zeker wel	5,1	20,9	2,0	15,4
Ja, heb al nieuwe woning gevonden	3,4	13,7	1,7	5,6
N	460	892	915	790
Pearson <sup>1</sup>	**		**	

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi² test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

We bekijken het verschil in verhuisceneidheid ook volgens het huidig gebied waar men woont, zijnde de drie verschillende stadsdelen voor de nieuwe Gentenaars en de gebieden volgens hun verstedelijingsgraad voor de Gentverlaters (zie tabel 3.62). De verhuisceneidheid lijkt niet onafhankelijk te zijn van het gebied waarin men woont. Voor de nieuwe Gentenaars vinden we de hoogste verhuisceneidheid bij de huishoudens die wonen in de kernstad, gevolgd door de huishoudens in de 19de eeuwse gordel en de laagste verhuisceneidheid bij de huishoudens die in de periferie wonen. Doch voor elk stadsdeel geldt dat de verhuisceneidheid van de nieuwe Gentenaars hoger lijkt dan van de Gentenaars algemeen (leefbaarheidsmonitor 2014-WES, 2014). Bij de Gentverlaters vinden we een hogere verhuisceneidheid bij de huishoudens die naar een andere centrumstad verhuisd zijn, waar de helft van de huishoudens aangeven niet van plan zijn te verhuizen in de komende twee jaar, dan bij de huishoudens in de andere gebieden waar bijna twee op drie huishoudens aangeven niet van plan zijn te verhuizen in de komende twee jaar.

**Tabel 3.62 Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens huidig woongebied: stadsdeel/verstedelijkingsgraad**

	Nieuwe Gentenaars				Gentverlaters			
	Kernstad	19de eeuwse gordel	Periferie	Centrumstad	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland
<i>Denk je te verhuizen in de komende 2 jaar?</i>								
Nee	24,5	42,0	53,9	50,8	65,2	63,8	67,6	66,3
Mogelijk	31,3	27,1	17,3	27,1	16,8	17,6	18,5	13,7
Zou willen, maar vind geen woning die aan mijn noden voldoet	2,6	1,3	2,2	3,0	3,0	1,2	0,8	2,6
Zou willen, maar beschik niet over nodige financiën	8,1	7,9	8,5	3,8	5,1	6,2	5,5	5,3
Zeker wel	22,5	11,6	9,6	9,6	7,5	8,0	6,3	7,7
Ja, heb al nieuwe woning gevonden	11,2	10,0	8,6	5,8	2,4	3,3	1,4	4,5
N								
Pearson <sup>1</sup>	**				**			

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

We zagen voordien dat de belangrijkste verhuismotieven kunnen verschillen naargelang het gebied waaruit men verhuisde naar Gent toe of uit Gent weg. Daarmee samenhangend kan ook de verhuisintentie verschillen. Uit de resultaten in tabel 3.63 is af te leiden dat dit inderdaad het geval is, zowel naar oorsprongsgebied (nieuwe Gentenaars) als naar bestemmingsgebied (Gentverlaters). De verhuisintentie is het laagst bij de huishoudens die uit het Brussels Hoofdstedelijk gewest komen: 60% zegt niet van plan te zijn om de volgende twee jaar te verhuizen. De verhuisintentie ligt dan weer het hoogst bij de huishoudens die vanuit West-Vlaanderen naar Gent verhuisden: van deze groep zegt slechts 31% niet van plan te zijn om de komende twee jaar te verhuizen. Eén op vijf van de verhuizers uit West-Vlaanderen beweert zeker wel te plannen om te verhuizen in de komende twee jaar en nog eens één op tien heeft zelfs al een andere woning gevonden. Behalve de verhuizers uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lijken ook de verhuizers uit het stadsgewest Gent een lagere verhuisintentie te hebben vergeleken met de verhuizers uit andere gebieden.

Bekeken ten opzichte van alle Gentverlaters lijken de huishoudens die zijn verhuisd naar het stadsgewest of de rest van Oost-Vlaanderen een lager dan gemiddelde verhuisintentie te hebben (66 en 65% geeft aan niet van plan zijn te verhuizen in de komende twee jaar).



**Tabel 3.63 Verhuisintenties voor de komende twee jaar, volgens gebied van oorsprong en bestemming**

	Nieuwe Gentenaars						Gentverlaters				
	Stads-gewest	Rest O-VI	W-VI	Rest VI	BHG	Centrum-steden	Stads-gewest	Rest O-VI	Rest VI	BHG	Centrum-steden
<i>Denk te verhuizen in de komende 2 jaar</i>											
Nee	47,7	34,1	30,5	35,7	59,5	37,2	66,3	64,5	58,2	29,6	53,1
Mogelijk	25,0	28,6	27,0	29,2	19,1	22,8	17,1	15,5	20,2	47,7	26,0
Ja, vind geen woning die aan mijn noden voldoet	3,0	1,0	2,0	1,8	0,0	2,8	2,1	1,2	4,0	2,3	3,3
Ja, beschik niet over nodige financiën	7,2	8,0	9,7	7,1	4,8	8,8	5,8	6,3	3,4	6,8	2,9
Zeker wel	10,2	14,2	19,8	17,3	14,3	17,6	5,9	8,9	9,4	13,6	10,1
Ja, al nieuwe woning gevonden	6,8	14,2	11,0	8,9	2,4	10,8	2,8	3,6	4,8	0,0	4,7
N	264	311	308	168	42	250	608	414	352	44	277
Pearson1	**						**				

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Tabel 3.64 geeft informatie over de gewenste bestemming indien er de komende twee jaar verhuisd zou worden, volgens gebied van oorsprong en bestemming. We zien dat het stadsgewest Gent toch een redelijk sterke aantrekkingskracht heeft want indien de nieuwe Gentenaars die uit het stadsgewest Gent komen, zouden verhuizen in de komende twee jaar, zou dit voor de grote meerderheid (77%) opnieuw naar het stadsgewest zijn. Ook van degenen die Gent verlaten hebben voor het stadsgewest Gent en die zouden verhuizen in de komende twee jaar, zou dit terug binnen het stadsgewest zijn.

Bij de nieuwe Gentenaars die uit West-Vlaanderen of de rest van Vlaanderen komen ligt de kans dat, indien ze zouden verhuizen, ze naar het stadsgewest Gent zouden verhuizen, het laagst (56%) maar toch zou meer dan de helft van deze verhuizers in of rond Gent willen blijven wonen.

**Tabel 3.64 Plaats van bestemming indien verhuis, volgens gebied van oorsprong en bestemming**

	Nieuwe Gentenaars					Gentverlaters				
	Stads-gewest	Rest O-VI	W-VI	Rest VI	Centrum-stad	Stads-gewest	Rest O-VI	Rest VI	BHG	Centrum-stad
Stadsgewest Gent <sup>2</sup>	76,6	61,8	56,0	55,9	59,6	73,6	44,5	37,1	20,0	37,9
Niet stadsgewest Gent	14,6	24,5	27,5	30,4	26,3	11,9	41,1	47,6	53,3	46,0
Nog onbepaald	8,8	13,7	16,4	13,7	14,1	14,5	14,4	15,4	26,7	16,1
N	137	204	207	102	156	193	146	143	30	124
Pearson <sup>1</sup>	*					**				

<sup>1</sup> Significantietesten: Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

<sup>2</sup> Stadsgewest Gent=De Pinte, Destelbergen, Evergem, Gavere, Gent, Lochristi, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Nevele, Sint-Martens-Latem, Wachtebeke, Zelzate.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.3 Verhuisgeschiedenis van instromers en uitstromers

In de bevraging werd ook getracht een overzicht te krijgen van de tien meest recente verhuisbewegingen die de respondent heeft beleefd. In principe zou iedere respondent hier minstens één beweging moeten ingevuld hebben, namelijk de bevraagde verhuisbeweging naar of uit Gent. Echter door 107 respondenten (7%) van de nieuwe Gentenaars en 191 respondenten (11%) van de Gentverlaters werd hier helemaal niets ingevuld. Wat deze niet ingevulde verhuishistorieken betreft, is het moeilijk in te schatten of dit betekent dat er geen enkele verhuis heeft plaatsgevonden voor deze die bevraagd werd, of dat er net zoveel hebben plaatsgevonden dat de respondent het invullen van deze vraag als een te zware inspanning beschouwde, of dat de respondent om een andere reden de vraag niet wou/kon invullen en daarom de vraag heeft open gelaten. Daarom worden deze observaties niet gebruikt in de volgende analyses.

Een ander probleem dat zich stelde was dat, hoewel werd gevraagd met de verhuis naar Gent of uit Gent te beginnen, dit niet altijd werd gevolgd. Soms was de eerstvermelde verhuis een verhuis die plaatsvond na de verhuis naar of uit Gent of was het de verhuis die had plaatsgevonden voor deze naar of uit Gent. In gevallen waar het duidelijk was dat het over één van beide zaken ging, konden de data uit de verhuishistorieken herschikt worden zodat de verhuis naar of uit Gent op de eerste plaats kwam te staan. Echter, voor nog een deel andere gevallen was de chronologie of de richting niet duidelijk en deze observaties konden bijgevolg niet aangepast worden. In wat hieronder volgt, nemen we enkel de observaties in beschouwing waarbij de eerstgenoteerde verhuis zeker de betreffende verhuis naar of uit Gent was. We beschouwen ook enkel de verhuisbewegingen die hebben plaatsgevonden vanaf het 18de levensjaar van de respondent.

Tabel 3.65 geeft een overzicht van het aantal observaties bij elk aantal verhuisbewegingen gemaakt vanaf de leeftijd van 18 jaar en daarnaast ook met het (lager) aantal waarbij elke verhuismotivatie ingevuld (en interpreteerbaar) was bij elke verhuisbeweging.

We zien dat een groot deel van de respondenten slechts één verhuisbeweging heeft gemaakt (namelijk de bevraagde verhuis naar Gent of uit Gent). Bij de nieuwe Gentenaars gaat het over 512 van 1 326 observaties (=39%) en bij de Gentverlaters over 599 observaties (van 1 589, = 38%). Dus zowel voor de nieuwe Gentenaars als voor de Gentverlaters zou dit voor bijna twee van de vijf huishoudens de eerste verhuisbeweging zijn vanaf de leeftijd van 18 jaar.

**Tabel 3.65 Aantal observaties gebruikt voor analyse verhuismotivaties**

	Nieuwe Gentenaars (N=1 435)		Gentverlaters (N=1 779)	
	Aantal verhuisbewegingen (vanaf 18 jaar) – max.10	Aantal met ingevulde en categoriseerbare motieven bij elke verhuisbeweging	Aantal verhuisbewegingen (sinds 18 jaar) – max.10	Aantal met ingevulde en categoriseerbare motieven bij elke verhuisbeweging
1	512	462	599	490
2	322	272	464	370
3	230	194	233	177
4	136	96	166	119
5	69	48	63	40
6	35	24	41	26
7	11	6	7	1
8	4	1	7	7
9	1	0	4	3
10	6	3	5	3
Totaal	1 326	1 106	1 589	1 236

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Voor de analyse naar motieven bekijken we enkel de verhuisbewegingen die voor elke te analyseren groep minimum 30 observaties bevatten. Als er analyses naar deelgroepen gebeuren, bijvoorbeeld naar profielen, bekijken we dus slechts de verhuisbewegingen die genoeg observaties opleveren in elk deel. Zo zullen bijvoorbeeld de motieven volgens richting van de verhuis ten opzichte van Gent (verhuis naar Gent of uit Gent, binnen Gent of ergens buiten Gent; zie punt 3.3.3) maar tot de vierde verhuisbeweging geanalyseerd worden omdat er bij latere verhuisbewegingen anders niet voldoende observaties (i.e. minder dan 30) per cel overblijven.

Bij dit soort retrospectieve vragen over verhuisbewegingen willen we opmerken dat dit geen gemakkelijke opgave is voor de respondenten. De antwoorden zullen namelijk vertekend zijn door geheugeneffecten. Het is zeer waarschijnlijk dat respondenten bepaalde verblijven zullen vergeten zijn, vooral kortere verblijven (minder dan een jaar) worden gemakkelijker vergeten (Auriat, 1991), of huishoudens met een hogere verhuismobiliteit hebben ook eerder de neiging één of ander verblijf te vergeten.

### 3.3.1 Verhuismobiliteit

Deze opmerking in gedachten, hebben we toch getracht een maat voor de mobiliteit van een respondent te berekenen. Hiervoor hebben we het aantal verhuisbewegingen sinds de leeftijd van 18 jaar gedeeld door het aantal levensjaren van een persoon na 18 jaar. Dus bij een persoon die 6 verhuisbewegingen noteerde die allemaal plaatsvonden na zijn 18de levensjaar en hij is 30 jaar oud, komen we bij een verhuismobiliteit van 6 gedeeld door 12, zijnde 0,5. Het gaat dan over één verhuis om de twee jaar. Aldus berekend, vinden we een hogere gemiddelde verhuismobiliteit bij nieuwe Gentenaars, namelijk van 0,2 (=ongeveer eens op de 5 jaar verhuizen) dan bij de Gentverlaters: 0,15 (=ongeveer eens op de 7 jaar verhuizen).

**Tabel 3.66 Verhuismobiliteit sinds de leeftijd van 18 jaar**

	<b>Nieuwe Gentenaars</b>	<b>Gentverlaters</b>	<b>Significantie <sup>1</sup></b>
Gemiddelde verhuisintensiteit	0,21	0,15	**
Mediaan verhuisintensiteit	0,17	0,12	-
N	1 326	1 588	

<sup>1</sup> Significantietesten: aangepaste T-test voor gelijkheid gemiddelde in surveys: \*\* significant op 1%;

\* significant op 5%.

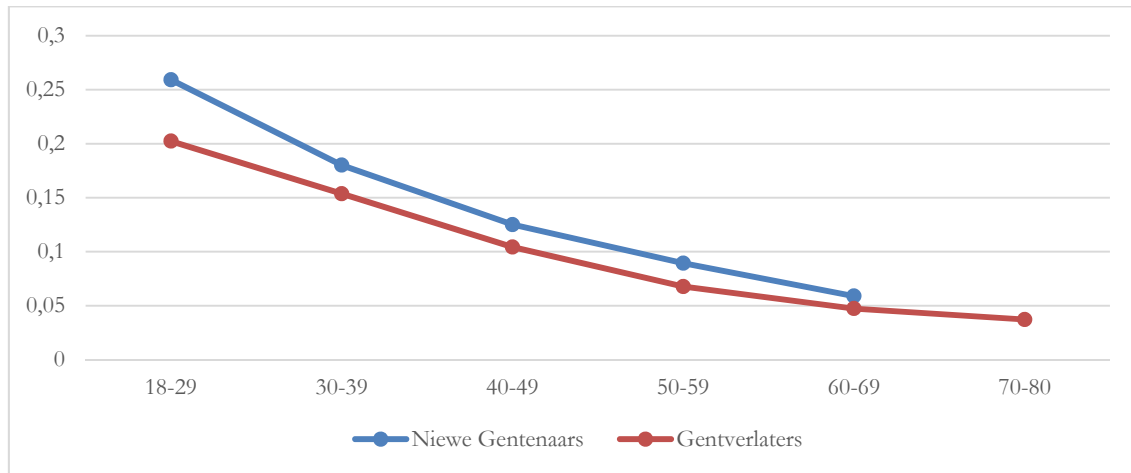
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Volgens het levenscyclusmodel is het wel zo dat jongere mensen gemiddeld meer mobiel zijn: ze verhuizen omwille van opleiding, het vinden van werk, het stichten van een gezin, ... en eens geseteld wordt deze mobiliteit minder. Omdat de nieuwe Gentenaars gemiddeld een jonger profiel vertonen dan de Gentverlaters en daardoor de gemiddelde verhuismobiliteit naar beneden kunnen trekken, beschouwen we de verhuismobiliteit ook naar leeftijd.

Uit figuur 3.7 blijkt echter dat de gemiddelde verhuismobiliteit van de nieuwe Gentenaars voor elke vergelijkbare leeftijdsgroep hoger ligt dan die van de Gentverlaters (verschillen zijn allemaal statistisch significant) en (voor beide groepen) sterk dalend zijn over leeftijd. Dit doet vermoeden dat de nieuwe Gentenaars meer mobiele huishoudens zijn dan de Gentverlaters ongeacht de leeftijdscategorie. Het suggereert dat er een link zou kunnen zijn tussen verhuismobiliteit en in de stad (Gent) willen wonen en dat het dus niet over leeftijdsverschillen gaat maar eerder over een ander soort profiel.

We bekijken verder nog de gemiddelde verhuismobiliteit volgens een aantal andere kenmerken, namelijk de gezinssamenstelling en de gezinssamenstelling gecombineerd met leeftijd, volgens het inkomen, het opleidingsniveau, de activiteitsstatus, de herkomst en het huurder of eigenaar zijn van de huidige woning.

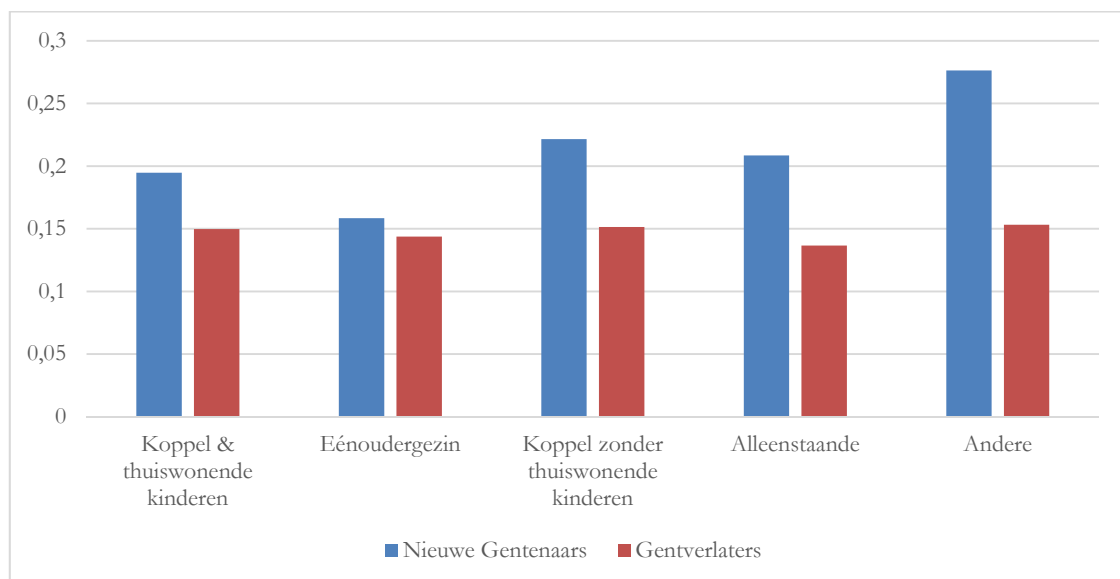
**Figuur 3.7** Gemiddelde verhuismobiliteit naar leeftijdscategorieën



\* Verschil tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters significant (1 of 5%) behalve voor 70-80 jaar.  
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Ook voor elk type van gezin dat naar Gent of uit Gent verhuist, blijkt dat de nieuwe Gentse huishoudens een hogere verhuismobiliteit hebben dan de Gentverlatende huishoudens (zie figuur 3.8). Enkel voor de eenoudergezinnen is het verschil niet statistisch significant. Voor de nieuwe Gentenaars lijkt het er ook op we dat de huishoudens zonder kinderen een hogere gemiddelde verhuismobiliteit hebben dan de huishoudens met kinderen. Voor de Gentverlaters lijkt er geen verschil in mobiliteit volgens gezinstype te bestaan.

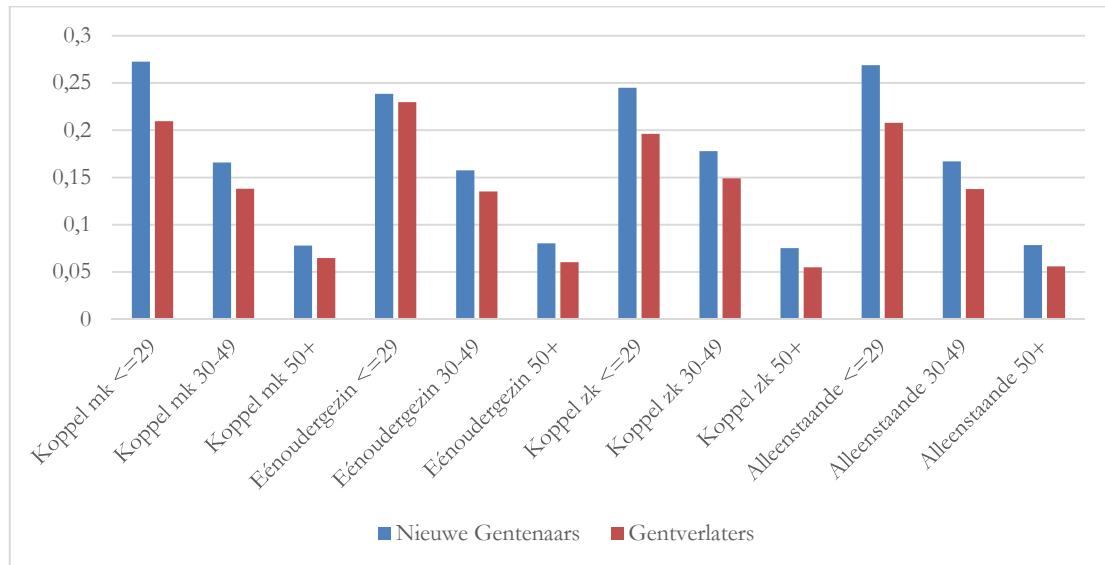
**Figuur 3.8** Verhuismobiliteit naar gezinssamenstelling



\* Verschil tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters significant (1%) behalve voor éénoudergezinnen.  
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Indien we de verhuismobiliteit voor de gecombineerd leeftijds- en gezinssamenstellingskenmerken bekijken (figuur 3.9), zien we hetzelfde: behalve de eenoudergezinnen en koppels met thuiswonende kinderen die ouder zijn dan 50 jaar, zijn alle verschillen significant (op 5 of 1%) en duiden erop dat de nieuwe Gentenaars meer mobiel zijn dan de Gentverlaters.

**Figuur 3.9 Verhuismobiliteit naar leeftijd x gezinssamenstelling**

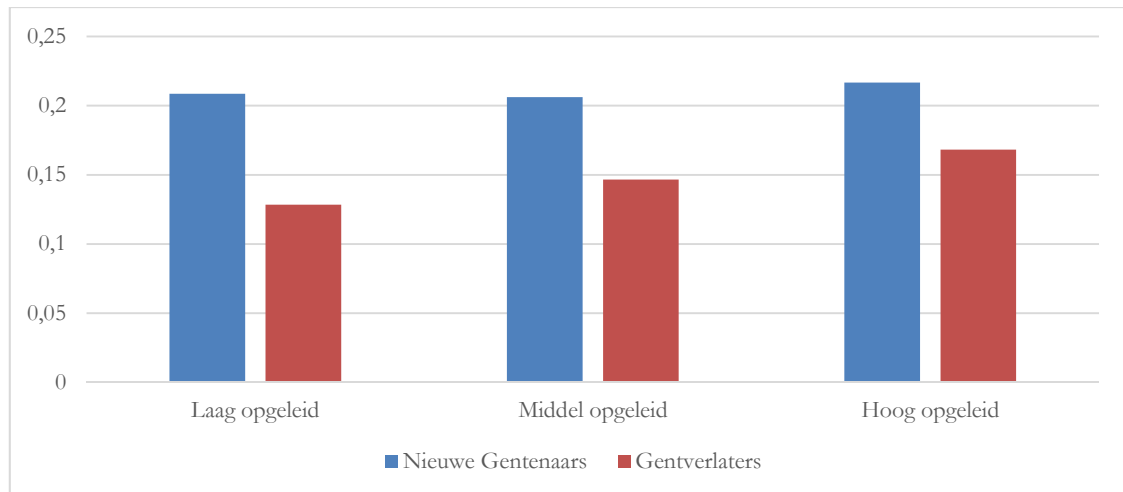


\* Bij een aantal profielen betreft het een gemiddelde over een laag aantal observaties: minder dan 30 observaties zowel bij NG als bij GV: éénoudergezinnen  $\leq 29$  en éénoudergezinnen 50+ (<30 obs.); bij NG ook de groep koppel met thuiswonende 50+. Behalve deze categorieën met lage observaties, alle verschillen significant (1 of 5%).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Ook volgens opleidingsniveau (figuur 3.10) zien we hetzelfde patroon: binnen elke categorie hebben de nieuwe Gentenaars gemiddeld een hogere verhuismobiliteit dan de Gentverlaters. Bij de Gentverlaters zien we ook een significant stijgende verhuismobiliteit volgens hoger opleidingsniveau.

**Figuur 3.10 Verhuismobiliteit volgens opleidingsniveau**

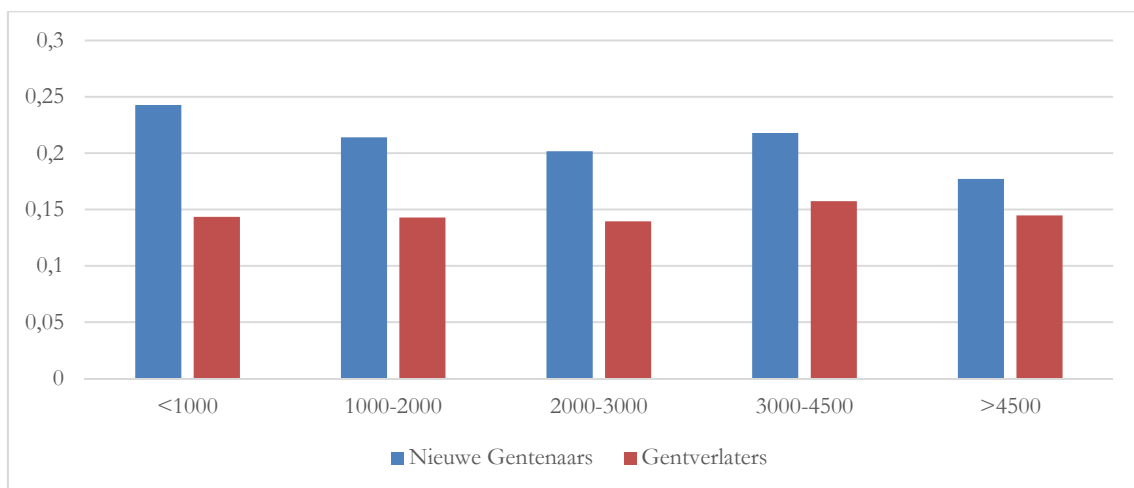


\* Alle verschillen tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters significant (1%); verschillen tussen opleidingsniveau binnen de groep Gentverlaters significant (1%); binnen de groep nieuwe Gentenaars zijn deze niet significant.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Voor alle inkomenscategorieën (figuur 3.11) is er een significant verschil tussen de verhuismobiliteit van de nieuwe Gentenaars ten opzichte van de Gentverlaters. Bij de Gentverlaters lijken er geen noemenswaardige verschillen te bestaan in de verhuismobiliteit van de verschillende inkomenscategorieën. Bij de nieuwe Gentenaars lijkt de laagste inkomenscategorie de hoogste verhuismobiliteit te vertonen. Dit zijn dan ook voornamelijk jonge gezinshoofden (72% tussen 18 en 29 jaar en bijkomend 10% tussen 30 en 39), welke een hogere verhuismobiliteit vertonen (zie hoger).

**Figuur 3.11 Verhuismobiliteit naar inkomenscategorieën**

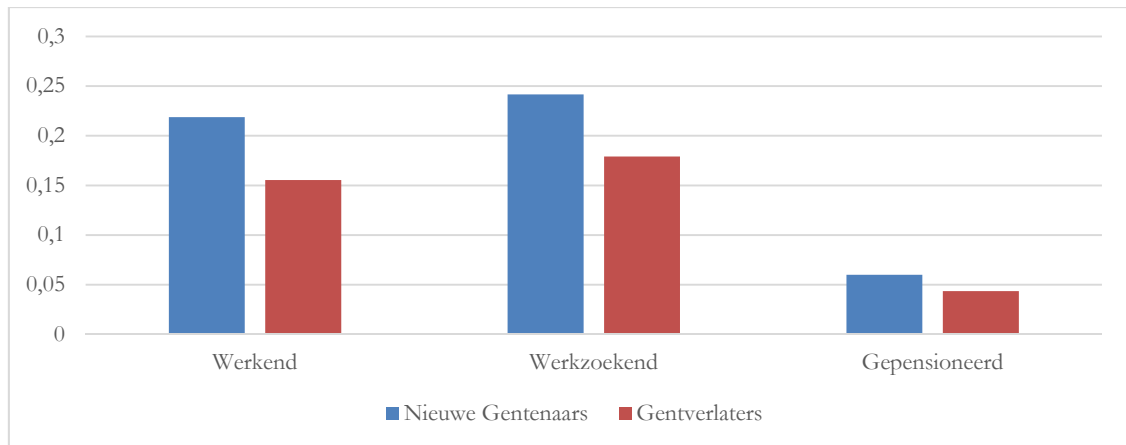


\* Alle verschillen tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters significant (1-5%).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Naar activiteitsstatus (figuur 3.12: enkel categorieën met in beide groepen minimum 30 observaties) vinden we weerom significante verschillen in de verhuismobiliteiten: zowel werkende, werkzoekende als gepensioneerde nieuwe Gentenaars hebben gemiddeld een hogere verhuismobiliteit dan de Gentverlatende werkenden, werkzoekenden en gepensioneerden.

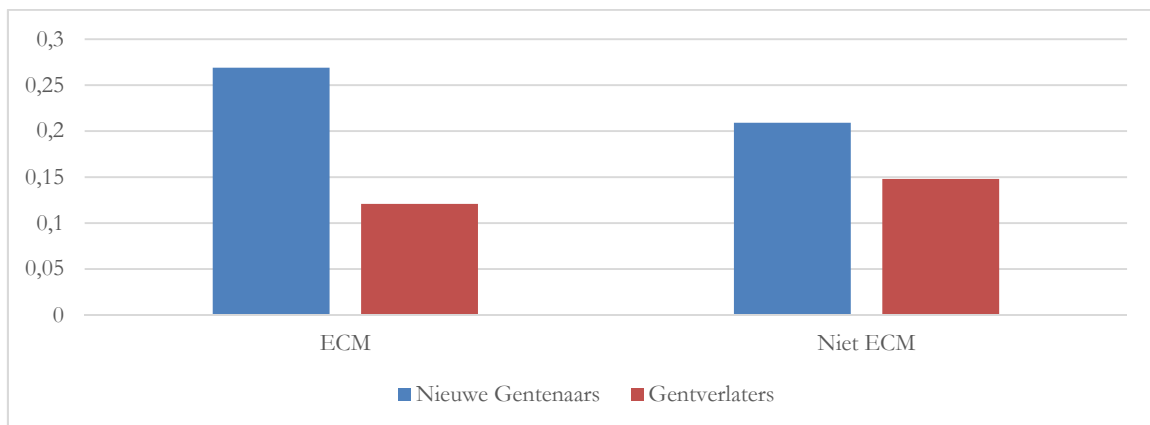
**Figuur 3.12 Verhuismobiliteit naar activiteitsstatus**



\* Alle verschillen tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters significant (1-5%).  
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Zowel de gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid als de gezinshoofden die niet uit een etnisch-culturele minderheid komen hebben een hogere verhuismobiliteit indien ze naar Gent toe verhuisden dan indien ze uit Gent weg verhuisden (figuur 3.13). Ook binnen de nieuwe Gentenaars bestaat er een significant verschil tussen gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid en gezinshoofden die niet uit een etnisch-culturele minderheid komen met een significant hogere verhuismobiliteit voor de huishoudens met een gezinshoofd uit een etnisch-culturele minderheid. Binnen de groep Gentverlaters is het verschil tussen beide ook significant, maar in de andere richting met een hogere verhuismobiliteit voor de huishoudens met een gezinshoofd dat niet uit een etnisch-culturele minderheid komt.

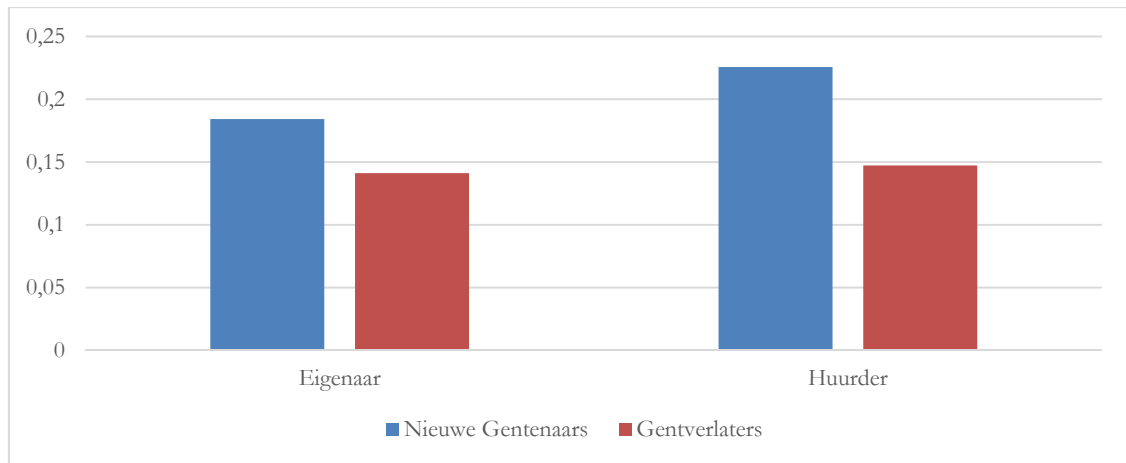
**Figuur 3.13 Verhuismobiliteit naar herkomst**



\* Verschillen tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters significant op 1%; verschillen tussen ECM-niet-ECM binnen de nieuwe Gentenaars en binnen de Gentverlaters: beide significant (5%).  
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Als laatste bekijken we de verschillen volgens eigendomsstatuut (figuur 3.14). Er bestaan opnieuw significante verschillen tussen nieuwe Gentse eigenaars en Gentverlatende eigenaars, en ook tussen de nieuwe Gentse huurders en de Gentverlatende huurders, met steeds een hogere gemiddelde verhuismobiliteit in de groep nieuwe Gentenaars. Tussen eigenaars en huurders is er een significant verschil bij de nieuwe Gentenaars (waar huurders een hogere verhuismobiliteit hebben) maar niet bij de Gentverlaters.

**Figuur 3.14 Verhuismobiliteit naar huurder/eigenaar**



\* Verschillen tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters significant op 1%; verschil tussen huurders/eigenaars binnen Gent significant op 1%, n.s. bij Gentverlaters.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### 3.3.2 Verhuismotieven volgens volgorde verhuisbeweging (levenscyclus)

De respondenten werden gevraagd om bij het opsommen van de meest recente 10 verhuisbewegingen telkens ook het voornaamste verhuismotief mee te delen. Dit was een open vraag maar de motieven werden gecategoriseerd onder 15 redenen en vervolgens gegroepeerd in 7 ruimere categorieën (zie tabel 3.67).

Omdat de periode of de start van de verhuisbewegingen niet expliciet in de vraag werden vermeld, zijn sommige respondenten bij het noteren van de verhuisbewegingen teruggegaan tot bij hun geboorte, en sommigen deden dit niet. Voor de vergelijkbaarheid beschouwen we enkel de verhuisbewegingen die hebben plaatsgehad sinds het 18de levensjaar van de respondent. Op die manier is de verhuis die het langst geleden is (maar waar de respondent wel al 18 jaar was) vermoedelijk de eerste verhuis die de respondent zelf bewust ondernomen heeft en is het motief ook een eigen motief (en geen motief van de ouders).



**Tabel 3.67** Categorieën verschillende verhuismotieven

7 categorieën	15 categorieën	Voorbeelden
Woning	Kenmerken woning (grootte/type)	Grootte: Te klein, te groot, niet voldoende (buiten)ruimte, tuin, ... Type: rijhuis, open bebouwing, aangepaste woning, sociale woning, ...
	Kwaliteit & comfort van de woning	Vocht/schimmel, raamwerk niet in orde, elektriciteit niet in orde, verwarming niet in orde
	Betaalbaarheid	Kost woning zelf en bijkomende kosten (elektriciteit, verwarming, ...).
Woonomgeving	Omgevingsfactoren	Geurhinder, lawaai, verwaarlozing, onveiligheid, luchtvervuiling, aan-/afwezigheid groen en speelruimte, houden van stedelijke context/platteland, natuur, ...
	Bereikbaarheid	Bereikbaarheid werk, school, kinderopvang, cultuur, winkels, parkeermogelijkheden, ...
Werk	Werk (behalve transport naar werk)	Werk gevonden, zoeken, veranderd, carrièremogelijkheden, werkloosheid, ...
Onderwijs	Onderwijs (behalve transport naar studieplaats)	Studies, partner studies, Erasmus, stages, scholen, universiteit, op kot gaan, ...
Sociale redenen	Gezinssamenstelling	Huwelijk/samenwonen, echtscheiding/relatiebreuk, overlijden, geboorte, alleen gaan wonen, gezinuitbreiding
	Sociaal-afstand	Dichterbij vrienden/familie
	Sociaal-ander	Zorg, ziekte van familieleden, familiale redenen
Persoonlijke redenen	Persoonlijke redenen	Discriminatie, niet thuis voelen, gezondheidsredenen, pensioen, graag in een bepaalde stad wonen (=Gentlover indien specifiek Gent/=stadlover indien geen specifieke stad ⇒ bij omgeving), heimwee, na studies ergens blijven wonen/plakken, verandering nodig, privé redenen, onenigheid met huisgenoten/huisbaas, last van burens
	Houden van Gent/Gentlover	Vermelden positieve elementen specifiek van Gent
	Niet houden van Gent	Vermelden negatieve elementen specifiek van Gent
Andere	Andere	Tijdelijk ergens wonen, alles buiten de eigen wil zoals onteigening of stopzetting huurcontract, ook terugkeer naar België

We kunnen dan nagaan of het relatieve belang van de motieven voor een eerste verhuis, tweede verhuis, ... er anders uitzien, en of de motieven voor een eerste of latere verhuisbeweging verschillen tussen nieuwe Gentenaars en Gentverlaters. In figuur 3.15 wordt de verdeling over de 7 ruimere categorieën getoond (voor de verdeling naar de meer gedetailleerde 15 categorieën, zie bijlage tabel b3.9). De figuur is beperkt tot de motieven van de zes meest recente verhuisbewegingen (vanaf de zevende verhuisbeweging zijn er minder dan 30 observaties in één of beide groepen). Eerst worden de resultaten voor de nieuwe Gentenaars en daarna voor de Gentverlaters apart getoond om de evolutie binnen een bepaalde groep beter te kunnen visualiseren. In het laatste deel van deze figuur worden dan de motieven volgens de volgorde van de verhuisbeweging geplaatst en vinden we de telkens de resultaten voor de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters naast mekaar om eventuele verschillen tussen beide groepen beter visueel te schetsen.

Wat sterk opvalt, is het grote belang van onderwijs bij de eerste verhuis die de nieuwe Gentenaars hebben ondernomen (met 29% het tweede belangrijkste motief na sociale redenen, zijnde vooral veranderingen in gezinssamenstelling, met 45%). Het belang van onderwijs als verhuisreden vermindert sterk naar volgende verhuisredenen toe terwijl de sociale redenen bijna even belangrijk blijven

doorheen de verschillende verhuizen van de nieuwe Gentenaars. Sociale redenen zijn altijd zeer belangrijk, en worden als belangrijkste verhuismotief steeds door het grootste deel van de respondenten vermeld, schommelend tussen 40 en 45%. In de detailweergave (bijlage tabel b3.9) zien we dat het steeds bijna enkel over veranderingen in de gezinssamenstelling gaat. Het belang van andere sociale redenen (dichterbij vrienden of familie wensen te wonen, of zorg voor familie, enz.) is verwaarloosbaar klein. Dus de levenscyclus bepaalt zeer sterk de verhuisbewegingen van personen/huishoudens.

Het belang van de woning is minimaal bij de eerste verhuis van de nieuwe Gentenaars maar neemt dan in belang toe en bij de zesde verhuis van de nieuwe Gentenaars is dit toegenomen tot 12% met betaalbaarheid als grootste reden (8%). Ook het belang van de woonomgeving neemt toe met elke verhuisbeweging en hier gaat het vooral over de bereikbaarheid (7%). Het belang van werk als verhuismotief neemt licht toe met de volgorde van de verhuis, gaande van 14% bij de eerste verhuis naar 22% bij de zesde.

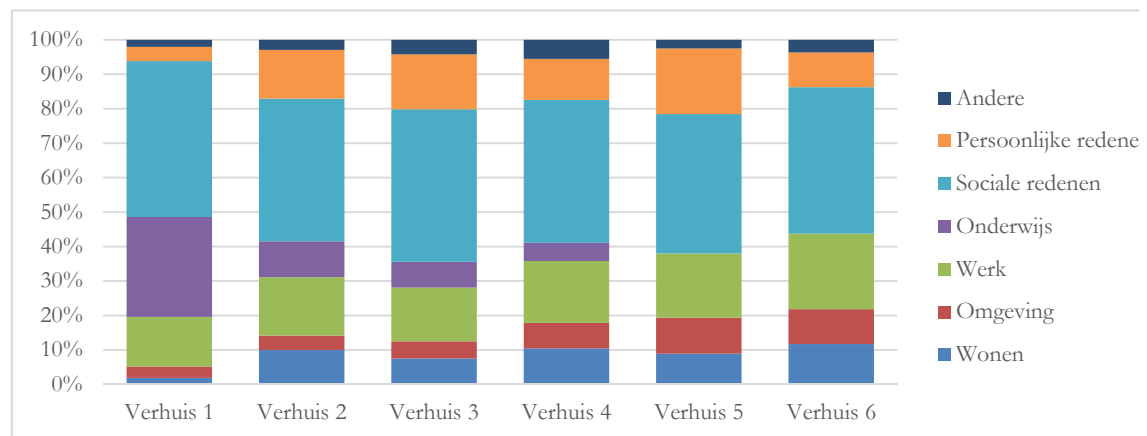
Bij de Gentverlaters zien we gelijkaardige trends maar het belang van werk als belangrijkste verhuismotief neemt sterker toe, om bij de zesde verhuis door het grootste aandeel respondenten te zijn geantwoord (26%). Bij de zesde verhuis van de Gentverlaters is het belang van verandering in gezinssamenstelling kleiner (19%) en zijn het werk (26%) en persoonlijke redenen (25%) die als belangrijkere motieven naar voor komen.

Hoewel de trend tussen beide groepen gelijkaardig lijkt, zijn de relatieve percentages per verhuisbeweging anders verdeeld over de verschillende motieven. Bij de eerste drie verhuisbewegingen zijn deze niet onafhankelijk van de groep waartoe de respondent behoort. Vanaf de vierde verhuisbeweging zijn de verdelingen wel onafhankelijk van de meest recente verhuisrichting naar of uit Gent. Wonen als verhuismotief lijkt bij de Gentverlaters bij elke verhuisbeweging meer belang te hebben. Het gaat dan niet alleen over de woningkenmerken maar ook over de betaalbaarheid (zie bijlage tabel b3.9). Veranderingen in de gezinssamenstelling liggen als belangrijkste motief bij de Gentverlaters steeds lager dan bij de nieuwe Gentenaars. Persoonlijke redenen lijken bij de Gentverlaters gemiddeld steeds een groter belang te hebben als verhuismotief dan bij de nieuwe Gentenaars.

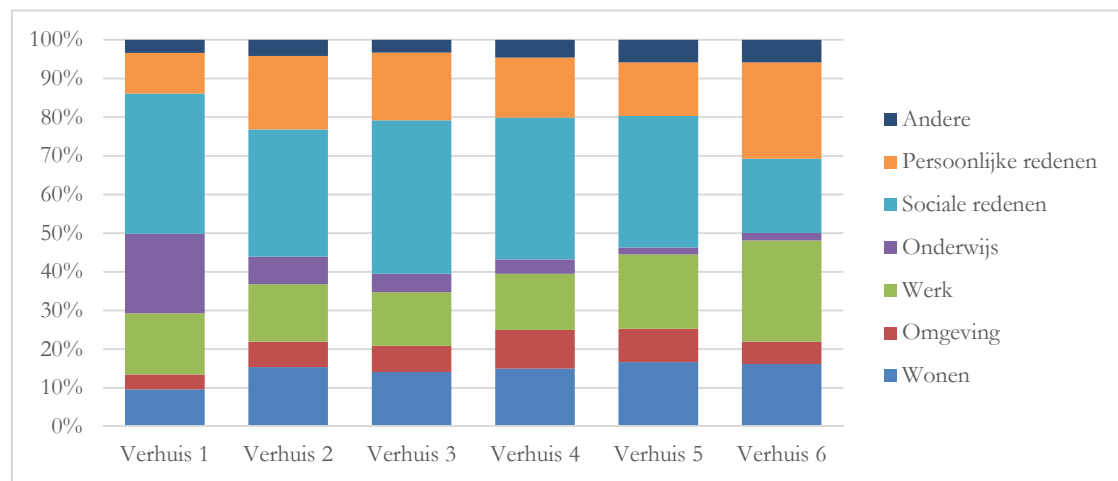
Dus de Gentverlaters lijken vooral bij de verhuisbewegingen vroeg in de levenscyclus gemiddeld andere zaken als belangrijkste drijfveer voor de verhuisbeweging te zien dan de nieuwe Gentenaars. Bij de Gentverlaters gaat het meer over wonen (woningkenmerken en betaalbaarheid) dan bij de nieuwe Gentenaars en bij de nieuwe Gentenaars draait het meer nog dan bij de Gentverlaters om veranderingen in de gezinssamenstelling.

**Figuur 3.15 Voornaamste verhuisredenen naar volgorde verhuisbeweging (sinds 18 jaar)**

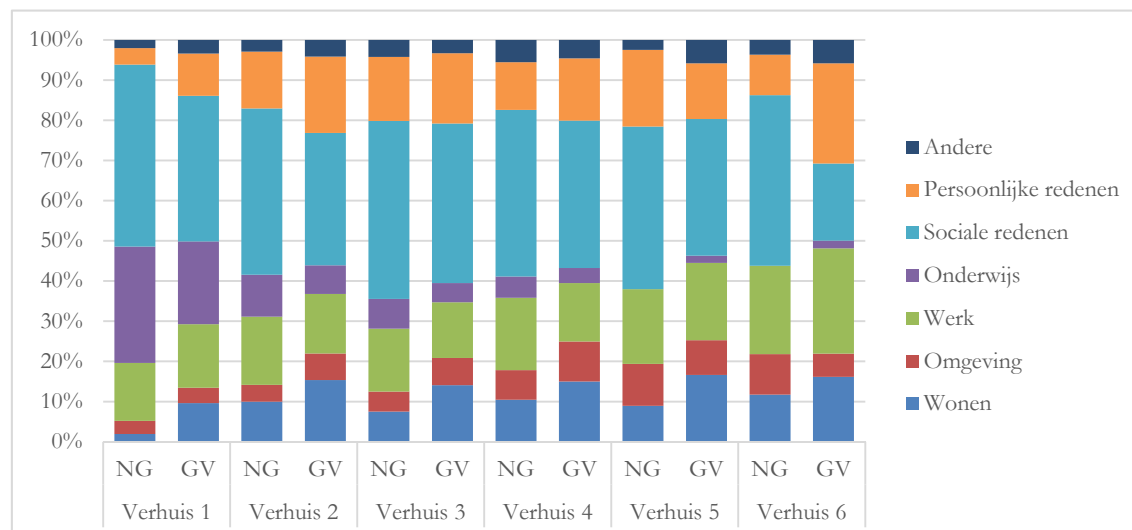
**A. Nieuwe Gentenaars**



**B. Gentverlaters**



**C. Nieuwe Gentenaars en Gentverlaters**



\* Verhuis1=eerste verhuis vanaf leeftijd 18 jaar; Bevraging peilde naar 10 meest recente verhuisbewegingen; enkel 6 werden hier opgenomen; vanaf 7de verhuisbeweging minder dan 30 observaties in beide groepen.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Bij deze figuren willen we opmerken dat de eerste verhuis voor sommige respondenten al lang geleden kan zijn en gevolgd door andere verhuisbewegingen, en voor anderen zal dit de enige (de bevroegde, zeer recente) verhuisbeweging zijn die ze sinds hun 18de levensjaar hebben meegemaakt. Het zou kunnen dat het belang van bepaalde redenen (zoals bijvoorbeeld de betaalbaarheid van wonen, milieueffecten of de woonomgeving) doorheen de tijd veranderd is. We zullen daarom later (zie 3.3.4) de opdeling anders maken en kijken naar de motieven volgens volgorde van de verhuisbeweging, maar afzonderlijk volgens het totale aantal verhuisbewegingen dat een huishouden gemaakt heeft tot 2012 (sinds de leeftijd van 18 jaar van het gezinshoofd).

### 3.3.3 Verhuismotieven volgens verhuisrichting met betrekking tot Gent

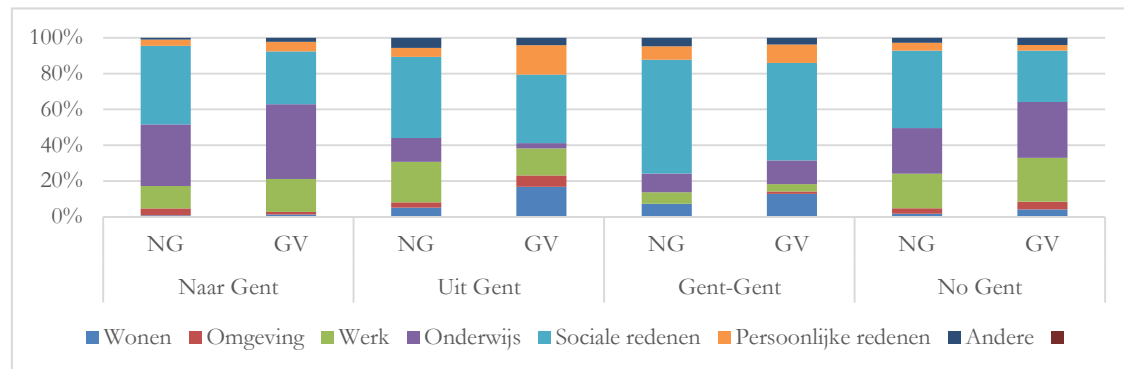
Bij voorgaande figuren (in deel 3.3.2) werd enkel naar de volgorde van de verhuis gekeken, en werd de richting van de verhuis buiten beschouwing gelaten. Echter, zoals we vonden bij de meest recente verhuisbeweging naar Gent en uit Gent (in 2012), kan het relatieve belang van een bepaald motief anders zijn afhankelijk van de richting waarin men verhuist. Daarom beschouwen we in wat volgt de motieven van de verschillende verhuisbewegingen gelinkt aan de richting waarin verhuist werd met betrekking tot Gent (van buiten Gent naar Gent; van binnen Gent uit Gent; intern binnen Gent; of tussen twee plaatsen die geen van beide Gent zijn). Door deze opsplitsing volgens richting, vinden we slechts voldoende observaties (meer dan 30) voor elke richting tot en met de derde verhuisbeweging (zie figuur 3.16). In figuur 3.16 zijn de resultaten gevisualiseerd voor de motieven in zeven categorieën en in bijlage (tabellen b3.10 tot b3.12) kunnen meer details gevonden worden (motieven verdeeld over 15 categorieën).

Als we dus de eerste verhuis bekijken opgedeeld volgens de respondenten die bij hun eerste verhuis naar Gent, uit Gent, binnen Gent of buiten Gent verhuisden, vinden we voor de groep nieuwe Gentenaars en de groep Gentverlaters die bij hun eerste verhuis naar Gent verhuisden (dit kan de bevroegde of een vroegere verhuis zijn) interessante verschillen (de motieven voor de eerste verhuis, die naar Gent was, zijn niet onafhankelijk van of men in 2012 naar Gent of uit Gent verhuisde): bij de nieuwe Gentenaars werd de rol van veranderingen in gezinssamenstelling als groter ervaren dan bij de Gentverlaters en bij de Gentverlaters was de rol van onderwijs en werk groter dan bij de nieuwe Gentenaars die naar Gent verhuisden. Ook indien de eerste verhuis een verhuis uit Gent was, zijn de redenen niet onafhankelijk van de verhuisrichting in 2012. Bij de Gentverlaters speelt/speelde de woning (woningkenmerken en betaalbaarheid) een grotere rol dan bij de huidige nieuwe Gentenaars die als eerste verhuisbeweging een beweging uit Gent maakten. Dus de nieuwe Gentenaars die ook al eens uit Gent verhuisden, deden dit minder omwille van woningkenmerken dan de Gentverlaters die nu of al eerder voor hun eerste verhuis de beweging uit Gent maakten.

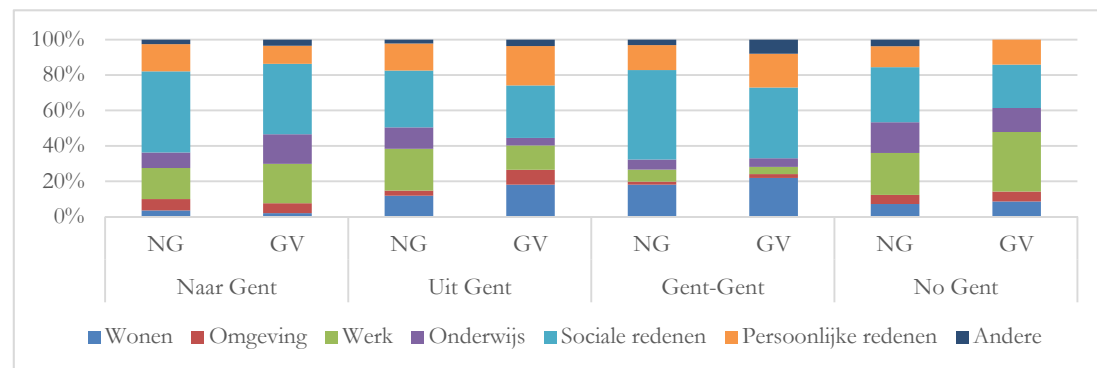
Bij de tweede verhuis vertonen de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters enkel voor de richting uit Gent een andere verdeling van de motieven: weerom een grotere rol van het woonmotief bij de Gentverlaters en een kleinere rol voor werk en onderwijs dan bij de nieuwe Gentenaars. Ook bij de derde verhuis zijn er enkel verschillen tussen beide groepen indien ze uit Gent verhuisden en het gaat weerom over het grotere belang van wonen bij de Gentverlaters en het grotere belang van werk bij de nieuwe Gentenaars. Dus het lijkt erop dat bij de nieuwe Gentenaars, zelfs al zijn ze eerder al uit Gent verhuisd, dit minder te maken had met de woning dan de rol die wonen speelt bij de Gentverlaters.

**Figuur 3.16** Voornaamste verhuisredenen volgens richting verhuis ten opzichte van Gent, per verhuis

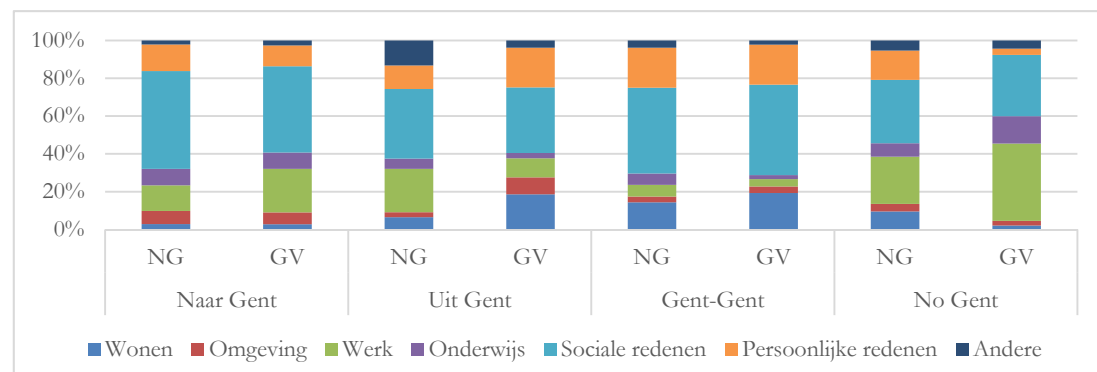
Eerste verhuis sinds 18 jaar



Tweede verhuis



Derde verhuis



\* Bevraging peilde naar 10 meest recente verhuisbewegingen; enkel 3 werden opgenomen; vanaf 4de verhuisbeweging minder dan 30 observaties in beide groepen verdeeld naar bestemming/oorsprong Gent/niet-Gent.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlators (2013)

### 3.3.4 Verhuismotieven volgens aantal verhuizen doorgemaakt

Bij de vorige observaties volgens de volgorde van de verhuis kan de eerste verhuis al lang geleden zijn of het kan de verhuis in 2012 zijn. Daarom willen we de motieven volgens de volgorde van de verhuis ook eens bekijken voor nieuwe Gentenaars en Gentverlators met hetzelfde aantal verhuizen die ze reeds meegemaakt hebben. We kunnen dan verwachten dat de kans dat de nieuwe Gentenaars en de Gentverlators in dezelfde fase van hun leven zitten en verhuismotieven dus meer gelijklopend zullen zijn, groter is.

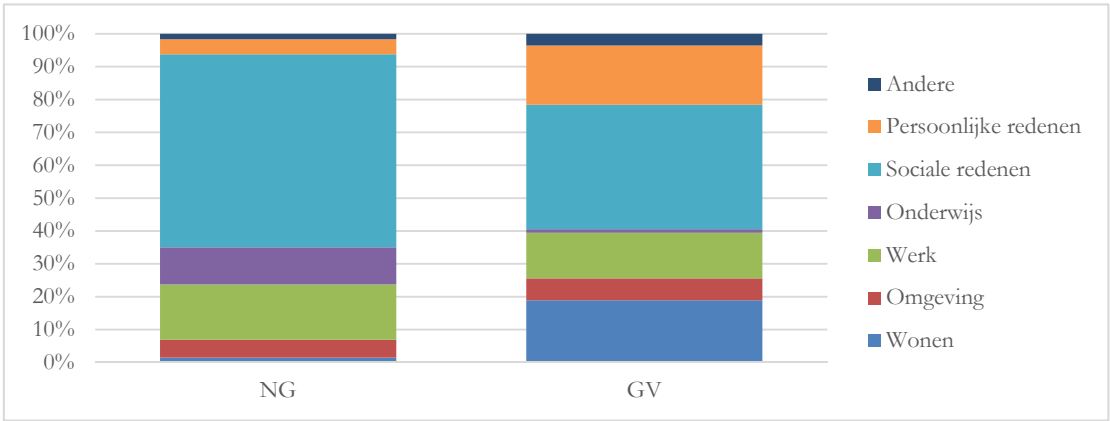
In figuur 3.17 wordt de relatieve belangrijkheid van de verhuismotieven getoond volgens aantal verhuisbewegingen dat een huishouden in totaal (sinds het gezinshoofd 18 jaar was) heeft genoteerd.

We beschouwen enkel de observaties waarbij de meest recente verhuis de verhuis naar Gent of uit Gent is (en waarvoor een motief genoteerd werd). In figuur 3.17 wordt per verhuisbeweging ook telkens het percentage getoond van de verhuizen dat naar Gent, uit Gent, binnen Gent en buiten Gent verliep. Voor de huishoudens met slechts één verhuis is dit dus voor de nieuwe Gentenaars 100% 'naar Gent' en voor de Gentverlaters 100% 'uit Gent'. Deze verdeling (100% naar Gent en 100% uit Gent) zal telkens het geval zijn voor de meest recente verhuisbeweging ongeacht het aantal verhuisbewegingen die in totaal gemaakt zijn omdat in de analyse deze beperking opgelegd wordt (namelijk enkel verhuishistorieken waar de meest recente verhuis de bevraagde verhuis is, werden beschouwd).

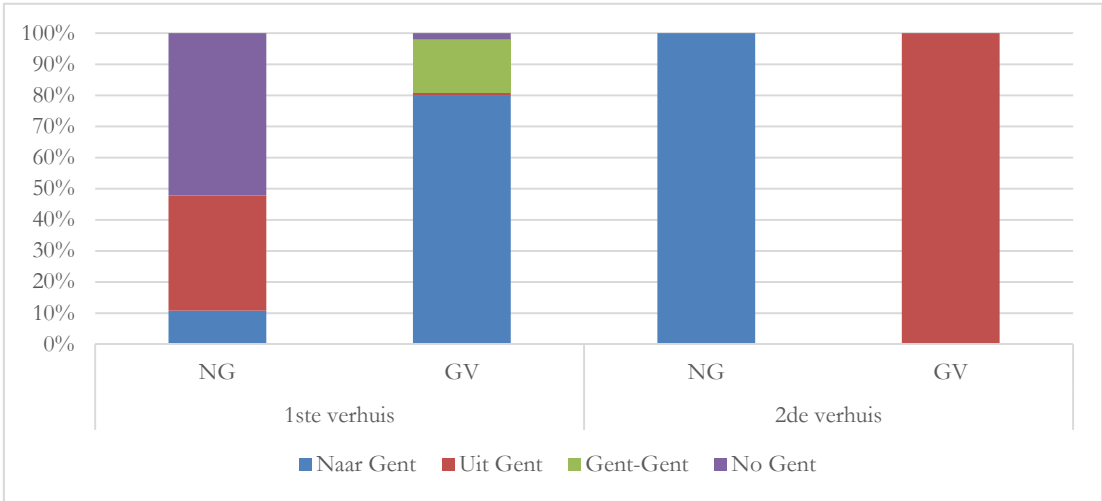
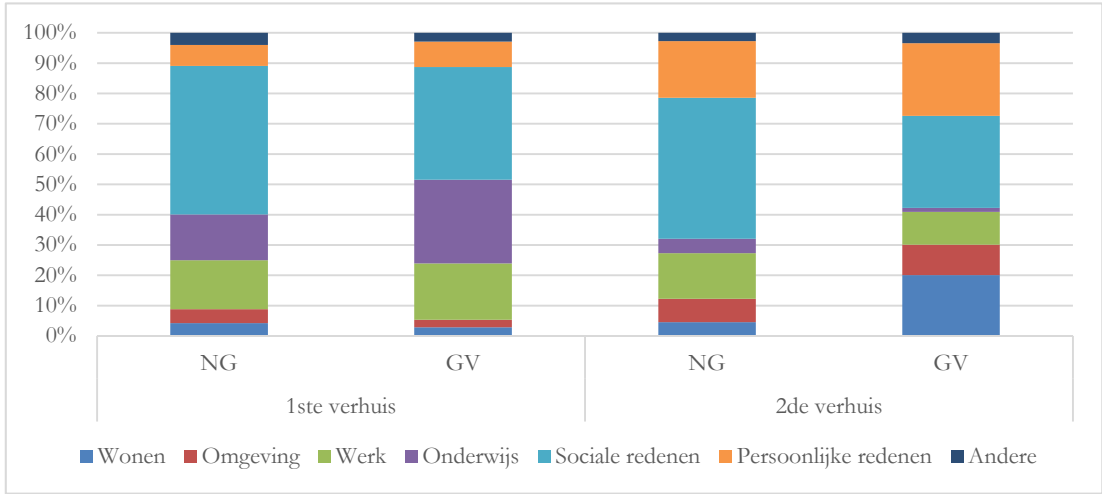
Voor de huishoudens met slechts één verhuisbeweging gaat het hier dus over dat deel van de respondenten waarbij de bevraagde verhuis uit 2012 de enige verhuis is sinds 18 jaar, en waar men zich dus in Gent domicilieerde komende van een domicilie elders in België (nieuwe Gentenaars) of waar men zich elders in België domicilieerde komende van een domicilie in Gent (Gentverlaters). Het verschil tussen de huishoudens die voor hun eerste (en enige) verhuis naar Gent verhuisden en degene die uit Gent verhuisden is groot: de eerste verhuis naar Gent gebeurde aanzienlijk meer omwille van veranderingen in de gezinssamenstelling (57%) dan de eerste verhuis uit Gent (35%). Ook onderwijs speelt een grotere rol in het naar Gent verhuizen dan in het uit Gent verhuizen (11% t.o.v. 1%). Wonen en persoonlijke redenen spelen een grotere rol bij het verlaten van Gent dan bij het verhuizen naar Gent. Bij het woningmotief gaat het over woningkenmerken maar ook betaalbaarheid (zie bijlage tabel b3.13). Wanneer we verder kijken zien we dat de relatieve verhouding van het belang van bepaalde motieven ongeveer dezelfde zijn, zelfs als de verhuis naar of uit Gent niet de eerste, maar één van volgende verhuisbewegingen is. Wat opvalt, is het relatief kleine belang van wonen bij een beweging naar Gent, dus om een veranderende woonbehoefte op te lossen lijkt men niet te kiezen om naar Gent maar eerder om weg van Gent te verhuizen.

**Figuur 3.17      Verhuismotieven en verhuisrichting, volgens het aantal verhuisbewegingen sinds 18 jaar**

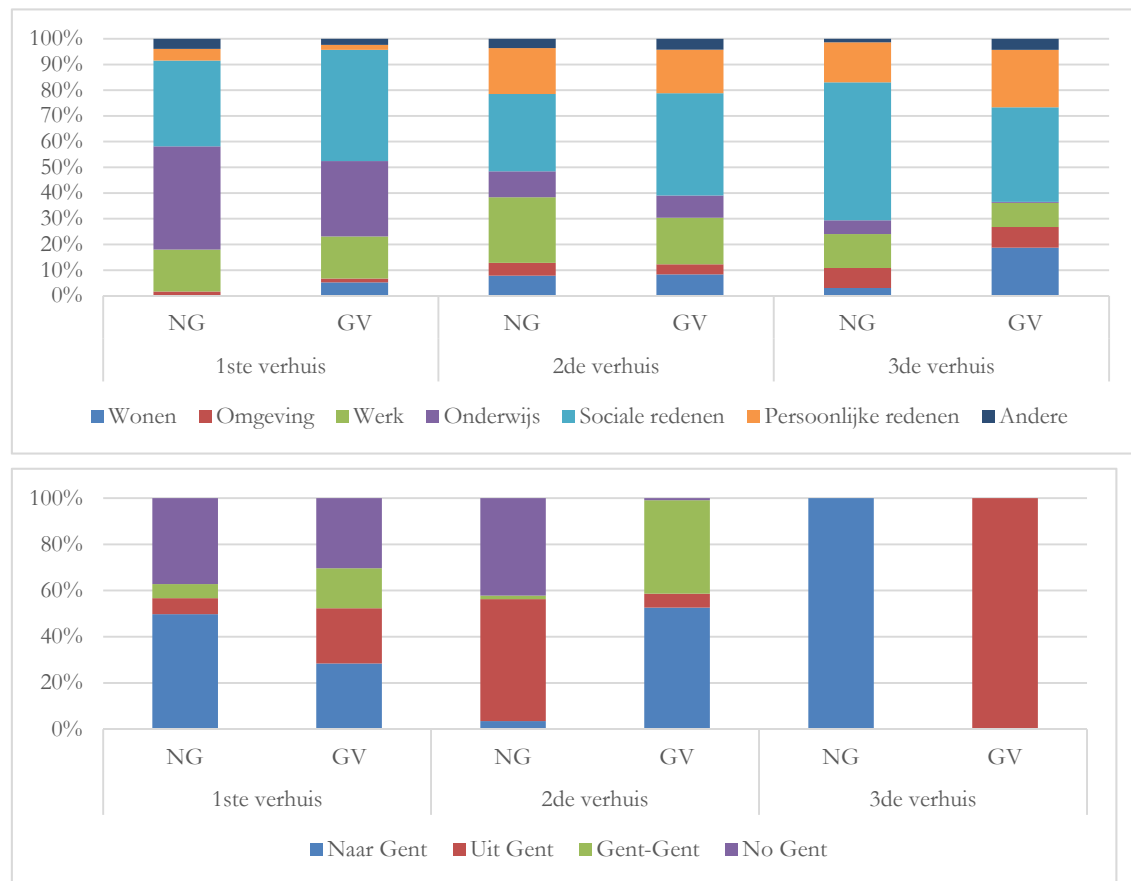
**Huishoudens met 1 verhuis (verhuis naar of uit Gent is eerste verhuis)**



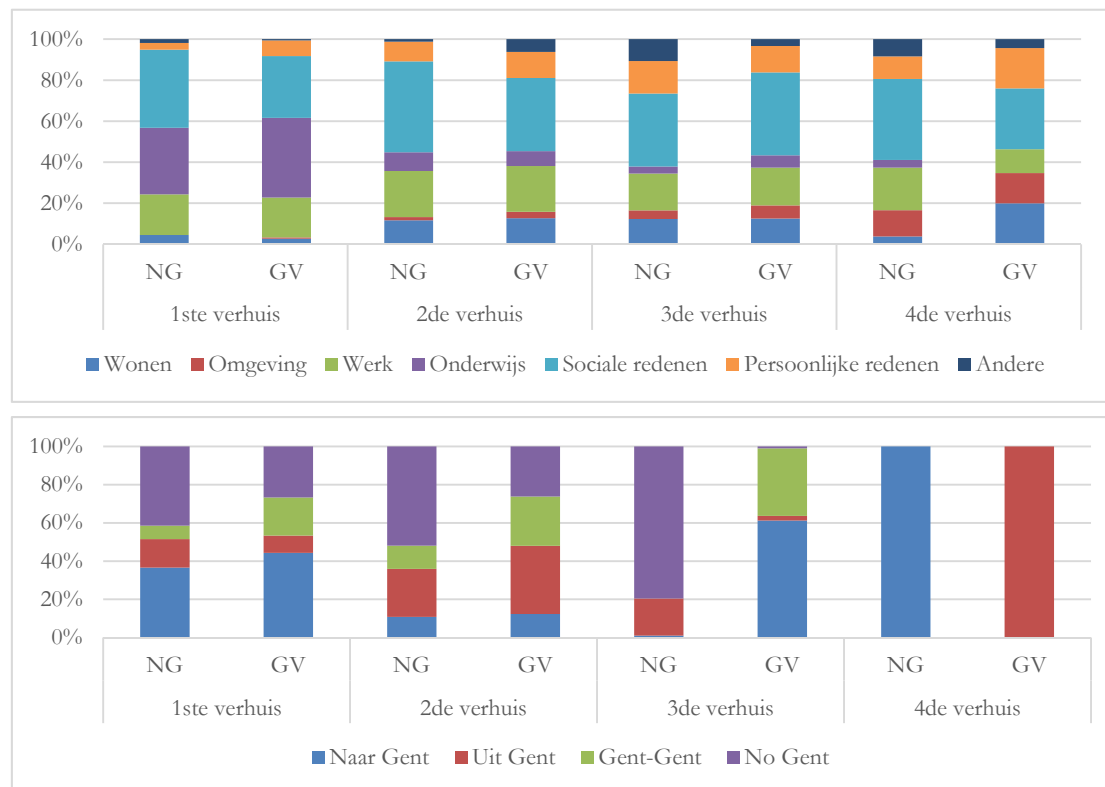
**Huishoudens met 2 verhuizen (verhuis naar of uit Gent is tweede verhuis)**



### Huishoudens met 3 verhuizen (verhuis naar of uit Gent is derde verhuis)

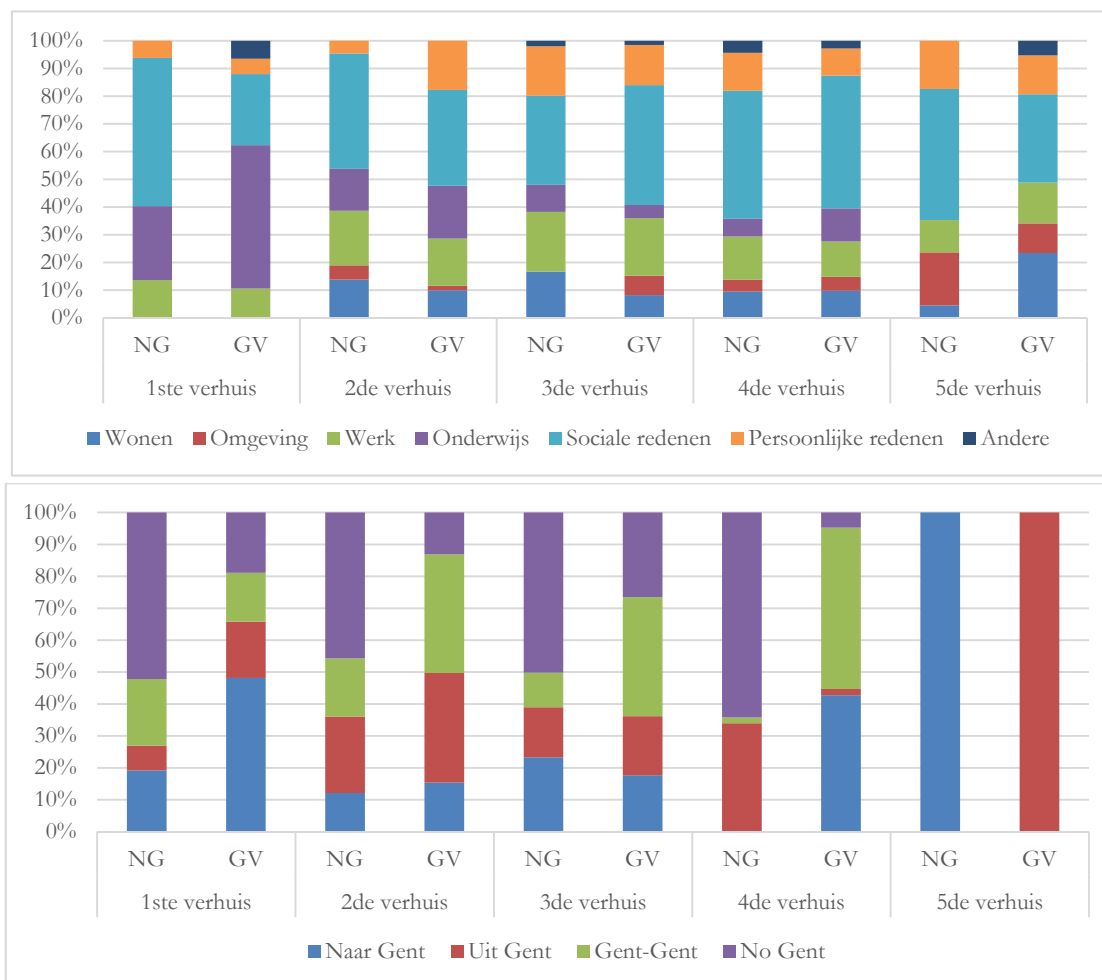


### Huishoudens met 4 verhuizen (verhuis naar of uit Gent is vierde verhuis)





### Huishoudens met 5 verhuizen (verhuis naar of uit Gent is vijfde verhuis)



\* Tot 5 verhuisbewegingen opgenomen; vanaf 6 verhuisbewegingen minder dan 30 observaties in beide groepen.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Als we de huishoudens met meer dan twee verhuizen bekijken, zien we zowel voor de nieuwe Gentenaars als voor de Gentverlaters dat zij in een eerdere verhuis als eens naar Gent of uit Gent verhuisden. Dus er wordt ook vaak meer dan één keer in of uit Gent verhuisd. Als we bijvoorbeeld de huishoudens met de langste verhuissgeschiedenis bekijken (in figuur 3.17 verhuizers met 5 verhuisbewegingen: 4% van de nieuwe Gentenaars en 3% van de Gentverlaters), vinden we voor de nieuwe Gentenaars dat bijna één op vijf (19%) voor hun eerste verhuis ook al naar Gent verhuisden en nog eens één op vijf (21%) toen binnen Gent verhuisden. We vinden dat ze dat toen voornamelijk deden omwille van veranderingen in de gezinssamenstelling (53%), en ook voor onderwijs (27%) of werk (14%). Behalve de persoonlijke redenen (6%) wordt er niets anders vermeld, dus wonen of de woonomgeving worden niet als belangrijkste verhuismotief van de eerste verhuis van degenen die bij hun vijfde verhuis naar Gent verhuizen, vermeld. Ook in andere verhuisbewegingen voor de vijfde, vermelden een deel respondenten dat ze naar Gent of binnen Gent verhuisd zijn. Hier verkleint het onderwijsmotief en neemt het belang van wonen en de woonomgeving toe. Bij de vijfde verhuisbeweging is het woonmotief terug afgenomen maar het motief van de woonomgeving op zijn hoogst. Het gaat dan binnen het motief van de woonomgeving in ongeveer gelijke mate over de omgeving zelf (7%), de bereikbaarheid (6%) en het houden van de stad (6%, niet specifiek Gent). Binnen de persoonlijke redenen komt pas bij de vijfde verhuis het motief dat men specifiek van de stad Gent houdt, naar voor (4%). Het houden van Gent duikt telkens, ongeacht het aantal verhuisbewegingen,

vooral op in de laatste verhuisbeweging. Omgekeerd vinden we in geen enkele beweging van de huishoudens die vijf verhuizen hebben gerapporteerd als drijfveer dat ze Gent haten (zie bijlage tabel b3.17). Het lijkt dus dat het niet omwille van afkeer voor Gent is dat deze verhuizers nu of in een eerdere verhuis Gent verlieten.

Voor de Gentverlaters met vijf verhuisbewegingen (en waarvan de vijfde dus de verhuis uit Gent was) vinden we dat bijna de helft van hen (48%) als eerste verhuisbeweging naar Gent toe verhuisd is. Bij de eerste verhuis vinden we voornamelijk als reden onderwijs (52%). Bij de tweede verhuis is onderwijs minder belangrijk maar toch geeft nog 19% van de respondenten aan dat dit de belangrijkste reden was om te verhuizen. Bij deze tweede verhuis vinden we een deel huishoudens die binnen Gent verhuisden (37%) of (terug) uit Gent verhuisden (34%). Wat ook opvalt, is dat bij de huishoudens die uit Gent verhuizen bij hun vijfde verhuis, de helft (51%) in de verhuis voordien (de vierde verhuis) al eens binnen Gent zijn verhuisd.

Als we de nieuwe Gentenaren en de Gentverlaters vergelijken, vinden we voor de Gentverlaters een eerst toenemend en daarna weer afnemend belang van het motief verandering in de gezinsamenstelling: bij hun eerste verhuis is dit voor 26% van de Gentverlaters het belangrijkste motief, en voor 35% bij de tweede verhuis, om te stijgen tot 42 en 46% bij de derde en vierde verhuis en dan bij de vijfde verhuis terug te vallen op 29%. Bij de nieuwe Gentenaars ligt deze trend in het belang van de verandering in gezinssamenstelling volledig omgekeerd. Ze is het grootst bij de eerste verhuis (53%), en daalt tot 30% bij de derde verhuis waarna het relatieve belang van verandering in gezinssamenstelling weer stijgt tot 44 bij de vierde en 47% bij de laatste verhuis. De woningkenmerken zijn voor geen van beide groepen belangrijk bij de eerste verhuis (0%). Voor de nieuwe Gentenaren zijn ze het meest belangrijk tijdens de tweede en derde verhuis (9 en 12%) maar nadien niet meer, en voor de Gentverlaters zijn ze juist het meest belangrijk in de vierde (10%) en vooral de vijfde verhuis (16%).

Wat we kunnen samenvatten op basis van figuur 3.17 is dat de verhuis naar Gent bij het begin van de wooncarrière voornamelijk lijkt te gebeuren omwille van veranderingen in de gezinssamenstelling, voor het eerst alleen gaan wonen of met de partner. Ook het onderwijs- en werkmotief zijn belangrijk (maar betekenen vaak ook deze verandering in de gezinstoestand). Van degenen die in een tweede verhuisbeweging Gent verlaten, waren er 80% voordien naar Gent toe verhuisd (van elders in België). Deze tweede verhuis uit Gent gebeurt dan voornamelijk weer omwille van een verandering in gezinssamenstelling (30%), maar dan in een verder stadium, dus gezinsuitbreiding) maar ook woon- (20%) en persoonlijke redenen (24%) zijn belangrijk. We vinden dat daarna toch ook een beweging terug naar Gent kan ontstaan want van de huishoudens die in hun derde verhuis nieuwe Gentenaars zijn, verhuisde meer dan de helft (53%) in een vorige (tweede) verhuisbeweging al eens uit Gent weg. Ook bij de huishoudens die bij de tweede verhuis naar Gent verhuisden, zijn er 37% die in hun eerste verhuis uit Gent weg verhuisden (dus ze woonden dan in Gent voor hun 18 jaar, vermoedelijk bij de ouder(s)) en van de huishoudens die bij de vierde verhuisbeweging naar Gent toe verhuisden, vinden we er een deel die in één van de eerdere verhuisbewegingen vertrokken uit Gent.

### 3.3.5 Overzicht verhuispaden

Als men eenmaal naar een bepaalde locatie migreert, betekent dat dus niet dat men er ook blijft of omgekeerd, als men eruit verhuist, dat men nooit meer terugkeert. Volgens Pickery (2013) ligt de blijfkans voor inwijkelingen in Gent na tien jaar wel lager dan voor de meeste andere centrumsteden (uitgezonderd Leuven, en vermoedelijk vergelijkbaar met Antwerpen waar de blijfkans op lange termijn niet kon berekend worden) met 51% van de ingeweken huishoudens die er tien jaar later nog wonen.<sup>3</sup> Maar een emigratie betekent anderzijds ook niet, dat men nooit meer terugkeert. In Pickery

<sup>3</sup> In het onderzoek van Pickery wordt geen onderscheid gemaakt tussen interne en externe migratie (zijnde tussen binnenlandse en internationale migratie).

(2013) wordt gevonden dat een deel huishoudens tot meerdere malen toe (tot vier of zelfs vijf maal in de bestudeerde periode van 12 jaar) naar een bepaalde stad verhuist.

Via de bevraagde verhuishistorieken en de bijhorende locatie waaruit en waarnaartoe verhuisd werd, kunnen we dit visualiseren voor de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters van 2012. In bijlage 4 wordt dit weergegeven via verhuispaden (tot huishoudens met 5 verhuisbewegingen). Van de nieuwe Gentenaars en de Gentverlaters die hun verhuishistoriek invulden, weten we hoeveel voorliggende verhuisbewegingen er zijn gebeurd naar of uit Gent, buiten Gent om of binnen Gent. We vinden hier zeker bevestiging voor het feit dat er een deel huishoudens zijn met een respondent die ooit naar Gent toe verhuisde, om er dan weer uit weg te verhuizen, en er later terug naartoe te verhuizen. Of ook zijn er respondenten die bij hun eerste volwassen verhuisbeweging vertrekken uit Gent (een deel hiervan geboren en getogen in Gent), om later toch weer terug te keren. Deze in en uit verhuisbewegingen kunnen daarbij ook nog eens aangevuld worden met verhuisbewegingen binnen Gent.

Als we hierbij enkele specifieke profielen (die minstens 2 verhuisbewegingen achter de rug hebben) onder de loep nemen, kunnen we onderzoeken of en waarom deze vroeger (bij hun eerste verhuisbeweging) naar Gent gekomen zijn (tabellen 3.68 tot 3.70).

Uit tabel 3.68 (profielen van nieuwe Gentenaars) kunnen we afleiden dat de jonge nieuwe Gentenaren zonder kinderen, meer dan gemiddeld bij hun eerste volwassen verhuis naar Gent verhuisden, en dit geldt nog sterker voor koppels (61%) dan voor alleenstaanden (52%). Voor de jonge koppels zonder kinderen was de reden om bij hun eerste verhuis naar Gent te verhuizen, veel meer nog dan gemiddeld voor de nieuwe Gentenaren met meerdere verhuisbewegingen, onderwijs (80%). Dit versterkt het vermoeden dat wanneer koppels gevormd worden bij de studies, deze een sterke aantrekkingskracht tot Gent voelen.

Zowel de nieuwe Gentse huurders als eigenaars zijn in ongeveer gelijke mate reeds in een eerdere verhuisbeweging richting Gent verhuisd doch de reden was toen licht anders met meer nadruk op onderwijs (70%) bij de huidige nieuwe huurders en meer nadruk op sociale redenen (30%) bij de nieuwe Gentse eigenaars.

**Tabel 3.68** Eerste verhuisbeweging sinds 18<sup>de</sup> levensjaar van enkele types nieuwe Gentenaars met minimum 2 verhuisbewegingen

1ste verhuis	Totaal NG	Koppels zk 18-29 jaar	Alleenstaanden zk 18-29 jaar	Huurders (in Gent)	Eigenaars (in Gent)
<i>Richting Gent?</i>					
Naar Gent	41,4	60,9	52,1	43,5	38,2
Uit Gent	16,1	9,6	10,2	14,3	18,4
Binnen Gent	8,2	4,8	5,5	7,5	9,2
Buiten Gent	34,4	24,8	32,2	34,7	34,2
N >1 verhuis	804	206	123	495	302
<i>Motivatie om naar Gent te verhuizen bij 1ste verhuis?</i>					
Wonen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omgeving	1,7	0,0	1,6	2,2	0,9
Werk	8,1	3,1	4,6	7,7	9,0
Onderwijs	66,0	80,1	68,9	69,7	58,5
Sociale redenen	22,3	16,8	23,2	18,6	29,7
Persoonlijke redenen	1,9	0,0	1,7	1,8	1,9
Andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
N	330	126	62	215	113

\* Verhuizers met minimum 2 verhuisbewegingen.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

In tabel 3.69 vinden we een overzicht van de eerste verhuisbeweging van de meest typische Gentverlaters met meerdere verhuisbewegingen. Iets meer dan de helft van de Gentverlatende huishoudens met meerdere verhuisbewegingen (53%), is in een eerste verhuis naar Gent toe verhuisd terwijl bijna één op vijf binnen Gent verhuisde (19%). Voorts blijkt dat de koppels zonder kinderen, zowel deze in de jongste als middelste leeftijdscategorie, een hogere kans hebben om bij hun eerste verhuisbeweging naar Gent te zijn verhuisd. Van de jongste groep koppels zonder kinderen verhuisde twee derde (66%) bij een eerste verhuis naar Gent. Bij de iets oudere koppels zonder kinderen is dit 60%. Beide groepen leken dat toen iets meer dan gemiddeld voor de Gentverlaters met meerdere verhuisbewegingen, te doen omwille van onderwijsredenen.

**Tabel 3.69** Eerste verhuisbeweging sinds 18<sup>de</sup> levensjaar van enkele types Gentverlaters met minimum 2 verhuisbewegingen

1ste verhuis	Totaal GV	Koppels mk 30-49 jaar	Koppels zk 18-29 jaar	Koppels zk 30-49 jaar	Alleenstaanden zk 30-49 jaar
<i>Richting Gent?</i>					
Naar Gent	52,9	52,4	65,8	60,2	44,8
Uit Gent	12,9	12,8	12,0	6,4	18,8
Binnen Gent	18,7	20,9	11,1	17,6	16,3
Buiten Gent	15,5	13,9	11,2	15,8	20,1
N >1 verhuis	990	273	117	138	120
<i>Motivatie om naar Gent te verhuizen bij 1ste verhuis?</i>					
Wonen	1,3	0,6	0,0	0,0	2,4
Omgeving	1,6	1,4	3,7	0,0	0,0
Werk	18,4	13,6	14,4	19,4	22,1
Onderwijs	41,8	43,3	49,4	47,3	33,9
Sociale redenen	29,4	30,4	28,2	29,6	35,5
Persoonlijke redenen	5,3	7,2	4,4	2,7	2,3
Andere	2,2	3,5	0,0	1,0	3,9
N	481	131	76	76	48

\* Verhuizers met minimum 2 verhuisbewegingen.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Volgens (veranderingen in) eigendomsstatuut bij de verhuis uit Gent (tabel 3.70) zijn de meest opmerkelijke resultaten dat er een verschil bestaat bij de huidige eigenaars (buiten Gent) in de motivatie om in een eerste verhuis naar Gent te verhuizen tussen de huidige eigenaars die in Gent huurden of ook daar reeds eigenaar waren. In de groep (huidige) eigenaars die huurden in Gent was de reden om bij de eerste verhuis naar Gent te verhuizen meer uitgesproken onderwijs (44%) dan bij de eigenaars die ook in Gent eigenaar waren (34%). Bij deze laatste groep vinden we een hoger percentage dat verhuisde naar Gent (in een eerste verhuis) omwille van werk (28% t.o.v. 12% bij de huurders). De sociale redenen wogen bij de huurders ook meer door (36% t.o.v. 26%).

Bij de groep die huurder is op de huidige locatie vinden we verschillen naargelang het eigendomsstatuut in Gent of ze bij hun eerste verhuisbeweging binnen of buiten Gent zijn verhuisd. Van degenen die tegenwoordig huurder zijn en ook huurder waren in Gent, verhuisde 17% binnen Gent bij zijn eerste verhuisbeweging, terwijl dit bij degenen die nu huurder zijn en in Gent eigenaar waren, veel hoger ligt (30%).

**Tabel 3.70** Eerste verhuisbeweging sinds 18<sup>de</sup> levensjaar van enkele types Gentverlaters met minimum 2 verhuisbewegingen, volgens (verandering in) eigendomsstatuut

Huidig eigendomsstatuut:	Eigenaar		Huurder	
Vorig eigendomsstatuut:	Huurder in Gent	Eigenaar in Gent	Huurder in Gent	Eigenaar in Gent
<i>Richting Gent?</i>				
Naar Gent	58,7	54,2	47,2	46,4
Uit Gent	10,1	10,8	17,3	12,0
Binnen Gent	18,6	18,4	17,3	29,8
Buiten Gent	12,6	16,7	18,2	11,9
N	347	206	359	72
<i>Motivatie om naar Gent te verhuizen?</i>				
Wonen	1,0	1,1	2,0	-
Omgeving	1,4	1,5	1,5	-
Werk	12,0	27,5	21,4	-
Onderwijs	43,6	33,6	45,9	-
Sociale redenen	35,7	25,8	22,5	-
Persoonlijke redenen	4,8	7,1	4,1	-
Andere	1,6	3,4	2,7	-
N	196	101	154	26

\* Verhuizers met minimum 2 verhuisbewegingen.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Er blijken dus afhankelijk van het profiel van de verhuizers, een aantal verschillen te bestaan omtrent het belang van de verhuismotieven bij een eerste verhuis naar Gent.

Voor de nieuwe Gentse jonge koppels zonder kinderen springt het verhuismotief onderwijs erbovenuit als reden om naar Gent te verhuizen in een eerste verhuis en ligt veel hoger dan wat de Gentverlatende jonge koppels zonder kinderen aangeven als belangrijkste motief voor hun eerste verhuis (naar Gent), welke al meer gedreven was door sociale redenen en werk. Dit suggereert dat wanneer koppels gevormd worden bij de studies, deze een sterke aantrekkingskracht tot Gent voelen om zich daar (in eerste instantie) te vestigen.

Volgens veranderingen in eigendomsstatuut bij het verlaten van Gent valt vooral op dat de doorstromende verhuizers (die reeds in Gent eigenaar waren en ook buiten Gent eigenaar zijn) eerder in een eerste verhuis omwille van werkredenen naar Gent verhuisden. De huishoudens die nu eigenaar zijn en huurder waren in Gent, verhuisden meer dan de andere types in een eerste verhuis naar Gent omwille van sociale redenen.



## 4 | Conclusies

### 4.1 Niet de migratiestromen, maar de migratieprofielen zijn in beeld gebracht

Ook al leveren de administratieve bevolkings- en migratiedatabanken voor Gent een veelheid aan informatie over migratiebewegingen naar en uit Gent, een deel vragen kon hiermee niet beantwoord worden. Meer gedetailleerde informatie over het socio-economisch profiel van de verhuizers, hun verhuismotieven, verhuishistorieken en hun link met Gent moet op een andere manier verkregen worden. Dit gebeurde via een postenquête in 2013 waar de verhuizers naar en uit Gent van 2012 werden bevraagd over onderwerpen zoals hun huidige en vorige gezinssamenstelling, de huidige en vorige woningtypologie, tevredenheid met de woning, verhuismotieven, budgetoverwegingen, link met Gent, verhuisgeschiedenis, ... De analyse van de aldus verzamelde nieuwe data, wordt hier in de conclusie gebruikt om een antwoord op volgende vragen te formuleren:

- Wat is het profiel van de personen die naar Gent verhuizen (instromers) en het profiel van de stadsverlaters (uitstromers)? Meer bepaald:
- Is er evidentie te vinden om de transitithese te onderbouwen?
- Worden de starters aangetrokken en blijven de studenten plakken?
- Trekken de gezinnen en de senioren weg?
- Bestaan er verschillen tussen in- en uitstromers, bv. naar type van de woning, verhuismotieven van/naar Gent, hun migratiehistoriek;
- Bestaan er verschillen in het profiel van eigenaars en het profiel van huurders zowel bij stadsverlaters als bij personen die naar Gent verhuizen.

De conclusie wordt opgebouwd met een reeks van uitspraken rond deze onderzoeksvragen.

### 4.2 Instroom van jongvolwassenen zonder kinderen

Uit administratieve bronnen en analyses blijkt dat Gent een sterk positief migratiesaldo kent van jongvolwassenen (Stad Gent, 2014a). In de steekproef wordt dit bevestigd met de zeer jonge profielen van de instroom. Het gaat zowel over jongvolwassen koppels (18 tot 30 jaar) als, wel in iets mindere mate, over jongvolwassen alleenstaanden. Maar het gaat voornamelijk ook over huishoudens zonder kinderen. De positieve instroom van jongvolwassene is typisch voor een studentenstad (en kan vergeleken worden met deze van Leuven en Antwerpen). Vooral voor de jonge koppels zonder kinderen was de grootste reden om bij een eerste (vroegere) verhuis naar Gent te verhuizen onderwijs. De gezinshoofden van deze jonge koppels zijn dan ook voor een groot deel hoog geschoold en dan vooral universitair geschoold (61% heeft universitair en 28% niet-universitair hoger onderwijs genoten). Ze gaan vooral huren (op de private huurmarkt) maar bijna een derde van deze koppels heeft toch een huis kunnen kopen in Gent. De alleenstaande jongvolwassenen die naar Gent verhuizen, hebben het iets moeilijker om eigenaar te worden maar dat lukt toch voor één op vijf van hen.

Het gaat vooral over startende huishoudens, zowel wat betreft de koppels als de alleenstaanden, met minstens de helft die voordien in de ouderlijke woning woonde en daarbovenop nog meer dan één op zes die in een kot of studentenhuisvesting woonde. Deze kenmerken van de instromers zijn typisch voor het begin van de levenscyclus (en wooncarrière).



#### **4.3 Instromers zijn starters op de woningmarkt**

Hoewel de vraag naar het starten op de woningmarkt niet expliciet gesteld werd, duiden behalve de leeftijd van de instromers, nog andere bevindingen op een instroom van starters, die zich in het begin van de volwassen levenscyclus situeren.

De verhuis naar Gent lijkt namelijk eerder gepaard te gaan met een verandering in het type gezinsamenstelling dan de verhuis uit Gent. Bij de instromers naar Gent bevindt zich een groot aandeel verhuizers waarvoor het alleen gaan wonen (en het ouderlijk huis verlaten) een belangrijk verhuismotief is alsook het gaan samenwonen of huwen.

Ook de eigendomssituatie van de vorige woning duidt op het voornamelijk startende karakter van de nieuwe Gentenaars. Bij een groot aandeel van hen waren de ouders eigenaar van de woning op het vorig adres of waren dit koteigenaars/studentenhuisvesting. Dit is nog sterker het geval voor de nieuwe Gentenaars op de private huurmarkt, welke het merendeel van de instroom opslorpt.

#### **4.4 Stadsverlaters zijn de iets minder jonge volwassenen (30+), vooral koppels met kinderen, maar ook jonge (30-) en iets minder jonge (30+) huishoudens zonder kinderen**

We zien dat de uitstroom zich vooral situeert in de iets oudere groep volwassenen (30 tot 49 jaar), die wel nog steeds jonger zijn dan gemiddeld voor Gent, en dat ze vooral bestaat uit koppels, zowel de iets oudere met of zonder kinderen, als de jongere (jonger dan 30 jaar) zonder kinderen. Dit zijn dus tekenen dat het grootste deel van de uitstroom zich situeert in een volgende fase van de levenscyclus waar men een huishouden heeft gevormd en waar er vaak ook al kinderen zijn.

Dat gezinnen met kinderen wegtrekken was reeds duidelijk uit de reeks Gent in Cijfers (Stad Gent, 2014a) en wordt dus ook bevestigd door de bevraging waar zij een dubbel zo groot aandeel van de uitstroom vormen dan van de instroom. Maar enkel focussen op het wegtrekken van gezinnen met kinderen zou verkeerd zijn, want behalve de huishoudens met kinderen is er toch ook een groot deel jonge en oudere koppels zonder kinderen dat uitstroomt, maar hun aandeel ligt wel lager dan bij de instroom. Verder is er nog een belangrijke groep uitstromers (1 op 10), namelijk alleenstaanden in de leeftijdscategorie 30 tot 49 jaar.

#### **4.5 Zowel in- als uitstromers zijn hoogopgeleid**

Nog eens apart vermeldenswaardig is dat zowel de in- als de uitstroom in Gent typisch hoger opgeleid is dan de gemiddelde bevolking van Gent, maar de instroom in sterkere mate dan de uitstroom met zeer veel universitair geschoolden, vooral bij de jongvolwassen koppels.

#### **4.6 Instromers komen voornamelijk van vrij dichtbij maar de uitstromers blijven vaak nog dichterbij en blijven Gent gebruiken**

Wat opviel uit de administratieve gegevens is dat buiten enkele (dichtbij) verliesgebieden (namelijk gemeenten van het Gentse stadsgewest waar meer huishoudens naartoe trekken vanuit Gent dan dat er huishoudens uit deze gebieden naar Gent verhuizen) vele Vlaamse gemeenten winstgebieden zijn (gebieden waar het saldo van instromers naar Gent en van uitstromers uit Gent positief is), met als grootste winstgebieden de West-Vlaamse gemeenten en op de tweede plaats de Oost-Vlaamse gemeenten.

Dit werd ook weerspiegeld in de steekproef en omdat de Gentverlaters zo dichtbij blijven, blijven ze Gent, en de diensten die er worden aangeboden, ook nog graag gebruiken. We zagen ook dat voor één op drie van de Gentverlaters hun familie nog in Gent woont.

Voor de huishoudens met verhuisintenties is de kans ook groot dat ze binnen het stadsgewest Gent zullen blijven (of ernaar terugkeren).

#### **4.7 Tweeverdieners sterk vertegenwoordigd bij de Gentverlaters**

Zowel instromende als uitstromende huishoudens hebben meer dan gemiddeld voor Gent werkende gezinshoofden en omdat het voor een groot deel koppels zijn die uitstromen op nog redelijk jonge leeftijd, zijn dit vermoedelijk tweeverdieners.

De koppels met kinderen die Gent verlaten, bevinden zich ook relatief meer in hogere inkomenscategorieën dan de instromende koppels met kinderen (let op: er is geen vergelijking met Gent als geheel).

#### **4.8 Instromende ‘laag’verdieners hebben hoog potentieel**

Ook al zijn de nieuwe Gentenaars relatief meer vertegenwoordigd in de lagere inkomenscategorieën, dit is voor een groot deel te wijten aan hun profiel (jonger, meer alleenstaand). Er is echter een gelijk percentage werkende gezinshoofden onder de in- en uitstromende huishoudens, en voor beide groepen is dit hoger dan gemiddeld voor de inwoners van Gent. De nieuwe Gentenaars staan meer dan de Gentverlaters aan het begin van hun (woon- en werk-)carrière en zijn daarbij zeer hoog opgeleid. Zij bezitten dus een hoog potentieel om ‘hoog’verdieners te worden (maar een deel zal op dat moment wel Gent verlaten).

#### **4.9 Meer senioren bij de uitstromers dan bij de instromers, maar instromende senioren minst geneigd nog te verhuizen**

Uit de administratieve data bleek dat tegenover de toestroom aan jonge mensen de zestigplussers meer geneigd lijken te vertrekken uit Gent dan ernaartoe te verhuizen. Gentse 65-plussers nemen wel in aantal maar niet in aandeel toe, in tegenstelling tot Vlaanderen.

Ook in de bevraging lijkt het aandeel ouderen (60+) groter in de wegtrekkers dan in de nieuwe Gentenaars en het percentage gepensioneerden ligt ook ietwat hoger bij de Gentverlaters dan bij de nieuwe Gentenaars. Doch hun aandeel in de groep Gentverlaters is wel lager dan hun aandeel voor Gent algemeen. Dus ze verhuizen wel in mindere mate dan hun aandeel in Gent (enkel de 18-29 en 30-39-jarige groepen zijn veel sterker vertegenwoordigd in de groep Gentverlaters dan in Gent algemeen).

Het blijkt wel zo dat de nieuwe Gentse gepensioneerden gemiddeld iets jonger, eerder alleenstaand en hoger opgeleid zijn dan de Gentverlatende gepensioneerden en daarenboven het minst geneigd zijn nog eens te verhuizen op korte termijn.

#### **4.10 Instromende huishoudens met migratieachtergrond komen eerder studeren**

Instromende gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid hebben minder kans om werkend te zijn dan instromende gezinshoofden zonder etnisch-culturele minderheidsachtergrond, maar het aandeel werkenden onder de instromers van een etnisch-culturele minderheid is niet zoveel lager dan wat voor Gent algemeen geldt. Er bevindt zich wel een groot aandeel studerenden onder de instromende gezinshoofden met etnisch-culturele minderheidsachtergrond. De uitstromende gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid hebben meer kans om werkend te zijn dan instromende gezinshoofden uit een etnisch-culturele minderheid (67%). Bij deze groep kunnen we dus ook stellen dat de beterverdieners meer vertegenwoordigd zijn onder de vertrekkers maar dat er zich bij de instromers wel hoog potentieel bevindt.

#### **4.11 Studenten blijven (even) plakken**

Om werkelijk een uitspraak te kunnen doen over de Gentse studentenbevolking en wat het percentage is dat in Gent blijft wonen na de studies, is de steekproef niet geschikt, maar er kunnen wel

conclusies getrokken worden op basis van de kenmerken van de nieuwe Gentenaars. We vonden dat bijna drie vierde van de nieuwe Gentenaars in Gent heeft gestudeerd. Dit was echter ook het geval voor de Gentverlaters. Van de nieuwe Gentenaars had de helft in Gent op kot gezeten en van de Gentverlaters slechts één op drie. Deze kotlink is echter enkel beduidend verschillend bij de jongste groep verhuizers. De sterkere kotlink is ook groter onder de huurders. Dit suggereert dat het niet zozeer de studenten maar eerder de kotbewoners zijn die blijven plakken. En meer nog, dat deze link slechts kort werkt (namelijk enkel in de jongste leeftijdscategorie).

#### **4.12 Nieuwe huurders in Gent hebben eerder een 'eigenaarsprofiel'**

Alles bij elkaar beschouwd lijkt het zo dat de verschillen tussen de nieuwe Gentse huurders en nieuwe Gentse eigenaars minder uitgesproken zijn dan de verschillen tussen de Gentverlatende huurders en eigenaars en volgens wat typisch is voor de Vlaamse huishoudens. Vooral het opleidingsniveau van de nieuwe Gentse huurders en eigenaars is niet significant verschillend en daarmee zijn de nieuwe Gentse huurders atypisch voor Vlaanderen. De betaalbaarheid is ook niet verschillend voor nieuwe Gentse huurders en eigenaars en ook het percentage werkenden is gelijk tussen nieuwe Gentse huurders en eigenaars. De nieuwe huurders in Gent hebben een hoog inkomenspotentieel. Vermoedelijk wordt een groot deel van hen eigenaar in de volgende fase (in of buiten Gent).

#### **4.13 De verhuis naar Gent heeft vaak een tijdelijk karakter, de verhuis uit Gent een meer gesetteld**

Nieuwe Gentenaars zijn relatief meer huurders dan eigenaars en bij de Gentverlaters vonden we de omgekeerde verhouding. Bij beide groepen vinden we echter wel een lager percentage eigenaars dan voor Gent algemeen, weer duidend op het relatief jonge karakter van zowel de nieuwe Gentenaars als de Gentverlaters. Dit wijst er ook op dat de huursector eerder dan de eigenaarssector de starters op de woningmarkt in Gent opneemt (nieuwe Gentenaars).

Het verschil tussen huren en eigenaar worden kan bepaald worden door het plan om tijdelijk of meer permanent in Gent te willen wonen en kan verschillen tussen alleenstaanden en koppels, maar zegt niets over het potentieel om eigenaar te kunnen worden in een later stadium.

De nieuwe Gentse huurders komen relatief meer dan eigenaars uit West-Vlaanderen en nieuwe Gentse eigenaars komen relatief meer dan de huurders uit het dichtbij stadsgewest. Het kan zijn dat degenen die van iets verder komen Gent eerst willen leren kennen via het huren terwijl degenen die van dichtbij komen Gent al genoeg kennen om er ook eigenaar te willen worden.

De verhuisintentie ligt bij de Gentverlaters een stuk lager dan bij de nieuwe Gentenaars. Dit past weerom in het eerder gesetelde profiel dat deze eerste groep verhuizers kenmerkt. De nieuwe Gentenaars staan vaak nog aan het begin van hun wooncarrière en verwachten dan ook zelf een verhuis in de nabije toekomst. De belangrijkste redenen om te willen verhuizen voor de nieuwe Gentenaars hebben voornamelijk te maken met wonen. Dit duidt er sterk op dat er bij de nieuwe Gentenaars een kans bestaat dat de volgende verhuis woninggedreven zal zijn en de mate waarin deze huishoudens in Gent zullen blijven, zal afhangen van de mate waarin er aan hun woningeisen kan voldaan worden.

Het meest frappante verschil in verhuisgeneigdheid is te vinden bij de koppels zonder thuiswonende kinderen: terwijl van de nieuwe Gentenaars slechts één op drie koppels zonder thuiswonende kinderen aangeeft niet van plan te zijn om te verhuizen de komende twee jaar, is dit bijna het dubbel voor de Gentverlatende koppels zonder kinderen. Er lijkt dus een duidelijk verschil te zijn in intenties van de (jonge) koppels die verhuizen naar Gent en de (jonge) koppels die Gent verlaten. Bij de nieuwe Gentenaars ligt de verhuisintentie het hoogst bij de huishoudens die vanuit West-Vlaanderen naar Gent verhuisden.

#### **4.14 De verhuis uit Gent betekent vaak de stap naar (sterk gewenst) (beginnend of doorstromend) eigenaarschap**

Wat vooral opvalt, is dat de huishoudens die in Gent private huurders waren, bij het verlaten van Gent voor bijna de helft eigenaars zijn geworden. Van de Gentverlatende huishoudens die in een woning woonden in Gent waar de ouders eigenaar waren, zijn zelfs iets meer dan de helft eigenaar geworden. En ook van de huishoudens die sociale huurder waren in Gent, is bijna een derde eigenaar geworden buiten Gent. De percentages die eigenaar worden (of blijven) zijn steeds hoger voor de Gentverlaters dan voor de nieuwe Gentenaars. De wens om eigenaar te worden was dan ook voor een derde van de Gentverlaters een belangrijk of enigszins belangrijk motief, sterk gelinkt aan leeftijd 18 tot 39 jaar.

#### **4.15 Motieven om naar Gent te verhuizen gedreven door veranderingen in gezinssamenstelling (startend) terwijl motieven om uit Gent te verhuizen vaak gedreven zijn door een wens naar verandering in woningkenmerken (verder stadium)**

Een verhuis naar Gent gaat eerder gepaard met een verandering in gezinssamenstelling van het soort dat doet vermoeden dat naar Gent verhuizen een eerder startend karakter heeft. We vinden dit ook terug als een zeer belangrijk motief om in Gent te gaan wonen en in mindere mate om Gent te verlaten. Bij de Gentverlaters is het met de partner samen gaan wonen maar ook (geplande) gezinsuitbreiding een belangrijk verhuismotief.

Een verhuis uit Gent gaat vaak gepaard met een verandering van woningtype. Voor de Gentverlaters vinden we vooral de beweging van een appartement of gesloten bebouwing naar een halfopen of open bebouwing. We vonden dan ook een sterk verschil tussen de belangrijkheid van de woningkenmerken als verhuismotief: deze spelen nauwelijks een rol om naar Gent te verhuizen maar een zeer belangrijke rol om Gent te verlaten. De woning, en wat daarmee samenhangt, lijkt voor de Gentverlaters het meest belangrijke motief voor hun verhuis te zijn geweest.

De verhuis uit Gent lijkt dus vaker gedreven door een ontevredenheid met de woning: Gentverlaters lijken dan ook algemeen meer tevreden te zijn met hun huidige woning dan de nieuwe Gentenaars met hun nieuwe woning en het zijn de koppels met kinderen die duidelijk de meest tevreden groep zijn met de huidige woning buiten Gent.

#### **4.16 Gent in de kindertijd? Startende Gentenaars zijn eerder Gentverkenners en Gentverlaters eerder Gentkenners**

De Gentverlatende huishoudens hebben een zeer sterke kindertijdlink met de stad Gent (en zoals hoger vermeld heeft een derde van de Gentverlaters familie wonen in Gent) terwijl de nieuwe Gentenaars dit veel minder hebben. Zij hebben dan weer een kotlink met de stad. Van de Gentverlaters trekt een deel dus weg van zijn kindertijdgemeente Gent. Anderzijds keert ook een heel deel terug naar de gemeente waar zij een sterke kindertijdlink mee hebben. Voor gezinshoofden gaat het hier in sterkere mate over degenen die afkomstig zijn van West-Vlaanderen maar voor partners is de kindertijdlink even sterk voor heel Vlaanderen (uitgezonderd degenen die van werkelijk dichtbij komen, namelijk stadsgewest Gent). Het lijkt dus dat er toch een sterke aantrekkingskracht blijft bestaan vanuit de gemeente waar men het grootste deel van zijn kindertijd heeft gewoond, en die is het grootst bij jongere mensen en bij huishoudens met één volwassene.

#### **4.17 Maar de kindertijdlink houdt toch ook Gentenaars in zijn greep: ze blijven in de buurt (en/of komen terug)**

Het is wel zo dat de dichtstbij verhuizers de sterkste link met Gent blijken te hebben via de kindertijd: hoe hoger de kans dat men in Gent het langst woonde tijdens de kindertijd, hoe dichterbij men lijkt te verhuizen. Wat betreft het in Gent op kot gezeten hebben, lijkt de link in de andere richting te lopen: hoe hoger de kans dat men er op kot zat, hoe verder weg men verhuisde. Het kan wel zo zijn dat de kans dat men in Gent op kot zat, ook groter is naarmate de ouders verder van Gent woonden, dus indirect kan dit ook betekenen dat men terug dichterbij de familie toe verhuist.

In Gent op kot gezeten hebben trekt de jonge huishoudens zonder kinderen naar Gent, terwijl het voor huishoudens met kinderen die (terug) naar Gent verhuizen eerder wel de link met de eigen kindertijd is die het huishouden naar Gent trekt. Dus als men als huishouden met kinderen, vooral als alleenstaande ouder, naar Gent verhuist, is er een grotere kans dan voor de andere gezinsvormen, dat men zelf in Gent het langst gewoond heeft tijdens zijn eigen kindertijd.

#### **4.18 Verhuizers trekken zeer bewust naar Gent en minder bewust uit Gent**

Een groter deel van de nieuwe Gentenaars heeft bewust voor Gent gekozen dan het deel van de Gentverlaters dat bewust op zoek is gegaan naar een woning buiten Gent. Het lijkt dus voor de Gentverlaters minder zo dat ze beslist buiten Gent wilden wonen maar dat ze misschien eerder niet vonden wat ze zochten in Gent en dit dan ook zo dichtbij mogelijk leken te zoeken.

Redenen om bewust niet Gent als vestigingsplaats te kiezen zijn vooral de omgevingsfactoren en de woonkost. Uit de ideeën die werden aangereikt voor Gent vinden we dat vooral de mobiliteit in de stad (o.a. parkeerproblemen, verkeersinfrastructuur, openbaar vervoer), wonen (zowel hoge huur- en koopprijzen als tekort aan grotere woningen voor gezinnen met kinderen) en ruimte (tekort aan groen) pushfactoren kunnen vormen. De betaalbaarheid van wonen en het te duur vinden van Gent komt sterker naar voor bij de jongere en hurende huishoudens.

#### **4.19 Er bestaat een verschillende aan- en afstotingskracht van gebieden, gedreven door leeftijd en aanwezigheid van kinderen**

Voor een verschillende afstotingskracht van gebieden binnen Gent vinden we geen evidentie maar anderzijds lijkt het wel zo dat bepaalde stadsdelen bepaalde gezinssamenstellingen/leeftijden aantrekken. Jonge verhuizers, huurders en huishoudens zonder kinderen verhuizen meer naar de kernstad en huishoudens met kinderen meer naar de periferie. Bij de Gentverlaters zien we dat alleenstaanden en huurders relatief meer dan anderen naar centrumsteden en huishoudens met kinderen eerder naar de (dichtbij) stedelijke rand of platteland trekken.

Wat de gebiedskenmerken betreft, lijkt er ook een link met de leeftijd (van het gezinshoofd) te bestaan: de jongvolwassen nieuwe Gentenaars komen relatief meer dan de oudere groepen uit West-Vlaanderen en de rest van Vlaanderen en minder uit het dichtbij stadsgewest. Hoe ouder, hoe meer men van dichtbij Gent naar Gent lijkt te verhuizen. Ook bij het verlaten van Gent, lijkt men dichterbij te blijven met stijgende leeftijd. Dus de verhuisafstanden lijken gelinkt aan de leeftijd en lager te zijn voor oudere leeftijdscategorieën. Wanneer er thuiswonende kinderen in het huishouden zijn, is de kans ook groter dat men van dichtbij naar Gent verhuist of uit Gent niet zo ver weg verhuist.

#### **4.20 Het woon- en eigenaarsmotief leidt tot een verhuis dichtbij**

Bij de verhuis uit Gent vinden we sterkere verschillen in voornaamste verhuisredenen volgens gebied van bestemming. Wonen speelt de grootste rol als drijfveer om te verhuizen bij de huishoudens die naar het stadsgewest (dichtbij) verhuizen. Dus dit wijst erop dat de huishoudens die verhuizen omwille van elementen die te maken hebben met de woning, niet vinden wat ze zoeken in Gent, maar

toch zo dicht mogelijk bij Gent willen blijven. Persoonlijke redenen (dit omvat voor een groot deel de eigenaarswens) lijken ook het belangrijkste bij de dichtstbijzijnde verhuizers.

#### **4.21 De stad (en haar kenmerken) trekt aan maar kan (later) ook afstoten**

Het 'in de stad willen wonen' werd het meest aangeduid als zijnde het belangrijkste verhuismotief door de nieuwe Gentenaars. Vooral de bereikbaarheid, en dan vooral ten opzichte van het werk, is een belangrijke troef van de stad. De aantrekkingskracht van de stad werkt niet alleen voor de volwassenen op werkactieve leeftijd, maar ook voor de senioren. Voor deze groep draait het dan vooral om de betere bereikbaarheid van winkels en voorzieningen en de verbinding met het openbaar vervoer. Ook de afstand tot het sociale netwerk is in het algemeen en zeker voor de senioren belangrijk.

Omgevingskenmerken, eigen aan de stad, lijken een sterke pull factor te zijn, maar kunnen ook een afstotend effect hebben. Bij het verlaten van de stad lijkt de persoonlijke leefbaarheid van de stad (zoals het vinden dat er teveel mensen van een andere cultuur in de buurt woonden of het ervaren van de buurt als onveilig of het zelf ervaren van discriminatie) als pushfactor niet zo een grote rol te spelen, maar wel toe te nemen met leeftijd.

#### **4.22 Een andere verhuisgeschiedenis voor stadsintrekkers dan voor stadsverlaters**

Ten eerste lijkt de verhuismobiliteit voor de nieuwe Gentenaren groter dan voor de Gentverlaters en dit voor nagenoeg elk onderzocht type. Maar de nieuwe Gentenaars en Gentverlaters vertonen nog andere verschillen. De Gentverlaters lijken vooral bij de verhuisbewegingen vroeg in de levenscyclus gemiddeld andere zaken als belangrijkste drijfveer voor de verhuisbeweging te zien dan de nieuwe Gentenaars. Bij de Gentverlaters gaat het meer over wonen (woningkenmerken en betaalbaarheid) dan bij de nieuwe Gentenaars en bij de nieuwe Gentenaars draait het meer nog dan bij de Gentverlaters om veranderingen in de gezinssamenstelling.

Wonen maar ook persoonlijke redenen spelen een grotere rol bij het verlaten van Gent dan bij het verhuizen naar Gent. Wat dus opvalt, is het relatief kleine belang van wonen bij een beweging naar Gent, dus om een veranderende woonbehoefte op te lossen lijkt men niet te kiezen om naar Gent maar eerder om weg van Gent te verhuizen.

#### **4.23 Evidentie voor de transitiethese(s): herhaaldelijke bewegingen naar, binnen en uit zijn mogelijk**

De transitiethese die voor Gent werd onderzocht was de volgende: jonge, economisch nog minder sterke huishoudens verhuizen naar Gent, blijven er eventjes wonen, maar verlaten het dan weer wanneer ze economisch sterker geworden zijn. Het lijkt er inderdaad op dat jonge mensen, die vaak in Gent op kot gezeten hebben, er zullen gaan wonen, vooral als huurder, alleen of als koppel en zonder kinderen. We zien veel nieuwe aankomsten in Gent van startende huishoudens en later gezinnen die Gent verlaten. Aan de andere kant zijn er ook huishoudens die in Gent geboren en getogen zijn, die wegtrekken. Maar daar stopt het niet noodzakelijk bij. Daarna kunnen deze huishoudens (of delen ervan) ook terugkomen, eventueel als doorstromer. Verschillende soorten transities (bijvoorbeeld van alleen wonen naar samenwonen, van een appartement naar een rijwoning, van huurder naar eigenaar) kunnen voor het verlaten van Gent ook binnen Gent plaatsvinden.

#### **4.24 Samenvattend**

Om dit alles nog eens kort samen te vatten kunnen we besluiten dat de nieuwe Gentenaars typisch jongvolwassenen zijn, vooral koppels maar ook alleenstaanden. Deze nieuwe Gentenaren zijn zeer hoog opgeleid, vooral de koppels, en de analyse suggereert dat het hier voor een groot deel over



starters gaat. Ze zullen vooral private huurders zijn in Gent. De immigratie naar Gent kan dus beschreven worden als een van startende huishoudens, vaak met een zeer sterke onderwijsband met Gent, vooral wat betreft de jonge koppels. Dus het kan zijn dat indien men zijn partner vindt bij het studeren in Gent, en men misschien van verschillende landsdelen afkomstig is, men dan eerder geneigd is als koppel te blijven in Gent dan indien men alleen is. In het laatste geval, en indien de werklink met Gent er niet is, is men misschien toch eerder geneigd terug te keren naar waar het (oude, familiale) sociaal netwerk zich bevindt of waar er wel een werklink is (Brussel, andere centrumsteden). De startende huishoudens vinden dus een plaats op de huurmarkt, houden van de stad, en trekken dan vooral in een appartement in de kernstad. Zaken die te maken hebben met de woningkenmerken lijken in dit startende stadium absoluut geen rol te spelen. Hun vestiging in Gent heeft voor vele van deze startende huishoudens wel een tijdelijk karakter en de huishoudens hebben een zeer hoge korte termijnverhuisgeneigdheid.

Op een bepaald moment zal de (tevredenheid met de) woning en de erbij horende kost en kenmerken wel een rol gaan spelen bij bepaalde groepen Gentenaars en vindt niet iedereen wat hij zoekt in Gent. Behalve de woning(kost en -kenmerken), kunnen nog andere stadskenmerken een (negatieve) invloed gaan uitoefenen op de keuze van de vestigingsplaats, zoals mobiliteitsproblemen of gebrek aan groen.

De Gentverlaters zijn typisch wat ouder en sterker vertegenwoordigd in de middelste leeftijdscategorie (30-49 jaar), hoewel er toch ook een grote vertegenwoordiging is van jonge koppels. Ze hebben vaak wel een sterke familiale link met Gent (1 op 3 heeft in Gent familie wonen). Bij het verlaten van Gent lijkt er eerder behoud van de vorm van gezinssamenstelling te zijn of ligt er toch minder de nadruk op veranderingen hierin in de verhuismotivatie. De Gentverlaters zijn typisch eerder eigenaars van de nieuwe woning en bijna de helft van deze Gentverlatende eigenaars was (private) huurder op het vorige adres (in Gent) maar ook een deel zijn doorstromers (die al eigenaar waren van de woning in Gent). Bij de Gentverlaters is het minder zo dat ze bewust voor een woning buiten Gent kiezen om andere dan woninggerelateerde zaken, wat doet vermoeden dat het vooral het woningaanbod is, zowel de typologie als de kost, dat bepaalde soorten huishoudens uit Gent drijft. Maar ook mobiliteit en ruimte (vooral in de zin van aanwezigheid van groen) zijn pushfactoren.

Voor Gentverlatende huishoudens die niet van Gent zelf afkomstig zijn, kan de kindertijdgemeente lokken. Voor gezinshoofden is deze link vooral sterk indien men uit West-Vlaanderen afkomstig is, maar voor partners (meestal vrouwen?) lukt de kindertijdgemeente in gelijke mate, waarvandaan in Vlaanderen ze ook afkomstig zijn, even sterk als voor de gezinshoofden van West-Vlaanderen. Sommige van de startende huishoudens die naar Gent kwamen omdat ze het hebben leren kennen als woongebied tijdens de studies, willen de stad dus graag verder verkennen in een beginstadium van hun levenscyclus, maar zullen dan op een bepaald moment toch terugkeren naar de streek of zelfs exact die gemeente van hun kindertijd. Omgekeerd geldt dit natuurlijk ook voor Gent. Hoewel een zeer groot deel van de Gentverlatende huishoudens Gent al kent sinds hun kindertijd (ze zijn er geboren en getogen), en zij er op een later stadium uit weg verhuizen (en misschien voordien in een vroeger stadium ook reeds binnen Gent zijn verhuisd), is dat vaak liefst zo dichtbij mogelijk, daar waar er wel de juiste woningtypologie en omgevingskenmerken gevonden worden. En niets belet dat zij ook nog terug kunnen keren omdat ze Gent toch missen of verkiezen boven de nieuwe plaats, zeker als hun sociaal netwerk er nog aanwezig is. ('Het gras is altijd groener aan de andere kant ... maar eens platgetrapt lukt het gras waarin men speelde als kind toch ook weer').

De aan- (of af)wezigheid van een sociaal netwerk kan werken als een pull-(push)factor. De aanwezigheid van het sociale netwerk kan ook voor oudstudenten sterk zijn in het begin, wanneer velen van de studeervrienden en kennissen in Gent starten. Maar als zij dan langzaam Gent verlaten, heeft dit een uitdunnend en minder sterk aantrekkend effect op de overblijvende huishoudens welke dan toch ook terug naar hun vroegere netwerk trekken (kindertijd).

Deze overzichten suggereren dat er evidentie bestaat om de transitietheze (aankomen als jong economisch minder sterk huishouden en na verloop van enige tijd vertrekken als economisch sterker

huishouden) voor Gent te bevestigen. Het kan echter om verschillende soorten transities gaan. Er wordt vaak in een eerste verhuisbeweging naar Gent verhuisd in het begin van de levenscyclus omwille van onderwijs, werk of zelfstandig gaan wonen (huren). Dit zelfstandig wonen in Gent lijkt echter vaak geen definitieve vestiging, maar wordt gevolgd door een beweging ofwel binnen maar ook uit Gent, waarbij niet alleen veranderingen in de gezinssamenstelling maar ook de daarbij horende veranderingen in woningeisen een rol beginnen spelen. Daarbij hoort ook vaak een verandering van huurder naar eigenaar. Dit hoeft echter niet het einde van de transitie te zijn, want er kan later ook (opnieuw) terug naar Gent verhuisd worden. Hierbij spelen sociale redenen en omgeving en ook persoonlijke redenen een grotere rol dan ze speelden in eerdere verhuizen en wonen is dan als verhuisredenen weer minder belangrijk geworden.

De (on)tevredenheid met de woning moet ernstig genomen worden, want dit kan de sterkte en de beslissing om te verhuizen beïnvloeden. We kunnen dus stellen dat het soort woningen (grootte, kwaliteit, buitenruimte) dat (niet) aanwezig is in de stad en de kost ervan kunnen werken als pushfactoren voor een deel van de Gentenaren, zowel voor degenen die het pas recentelijk leren kennen hebben als voor degenen die er geboren en getogen zijn. Vooral bij degenen die dichtbij verhuizen, lijkt wonen de belangrijkste reden te zijn. Men probeert dus zo dicht mogelijk bij Gent te vinden wat men zoekt inzake woningen. Een aanbod dat bestaat uit meer verschillende typologieën die zowel voor startende huishoudens als voor gezinnen met kinderen als om de eigenaarswens van (jonge en oudere) koppels of alleenstaanden te laten uitkomen, kan hierbij uitkomsten bieden. Het aanbod moet blijven voldoen zowel aan de instroom van jonge koppels en alleenstaanden, maar ook aan huishoudens in verdere stadia van de levenscyclus, namelijk van jonge koppels met een grote eigenaarswens of oudere huishoudens met kinderen en een behoefte aan grotere woningen met meer (private?) buitenruimte. De uitdaging is dus om de jonge instroom vast te houden.

Niet alleen het woningaanbod speelt daarbij een rol, maar ook mobiliteit en ruimte, en het aanbod van werk. Inzake mobiliteit zijn de parkeerproblemen of verkeersdrukte in Gent een vaak vernoemd 'werkpunt' alsook de verkeers-, voornamelijk fiets-, infrastructuur in de stad. Wat betreft ruimte gaat het vaak over de afwezigheid van voldoende groen.

Men wil ook graag dicht bij het sociale netwerk wonen. Dus indien Gent erin zou slagen meer van de nieuwe, jonge startende huishoudens vast te houden, kan dit extra effect hebben op andere huishoudens omdat ze misschien minder geneigd zullen zijn naar het oudere netwerk terug te keren als het meer recent opgebouwde in Gent zou blijven. Maar met familiebanden, die misschien wel de sterkste zijn, ligt dit moeilijker, want deze zijn natuurlijk niet zomaar te vervangen of dichterbij te brengen.

Het is duidelijk dat Gent veel jonge mensen aantrekt, zowel koppels als alleenstaanden, en dat vele van de verhuizers naar Gent komen specifiek omwille van de stedelijke omgeving. Dit geldt voor alle leeftijden. De uitdaging is om de negatieve stadskenmerken aan te pakken zodat deze niet de bovendhand krijgen en de huishoudens de stad doen verlaten. Het gaat dan vooral over een meer divers woningaanbod tegen betaalbare prijzen, meer groen, minder verkeershinder en een betere verkeersinfrastructuur voor zwakkere weggebruikers, en meer ruimte voor elke groep waaronder zeker kinderen.





## 5 | Discussie

Tot slot willen we nog enkele discussiepunten aanhalen.

Ten eerste betreft het de beschouwing van de respondenten uit de leefbaarheidsmonitor 2014 als 'blijvers', zijnde huishoudens die geen verhuisbeweging maakten naar of uit Gent in 2012. Deze 'blijvers' zijn daarom niet alleen de huishoudens die verhuizen binnen Gent of helemaal niet verhuizen in een bepaalde periode, maar bevatten misschien toch huishoudens die net voordien naar Gent verhuisd zijn. Dus de 'blijvers' bevatten mogelijk zowel nieuwe Gentse huishoudens als huishoudens met een zeer lange woontijd in de huidige woning. Het is dus moeilijk om deze groep te vergelijken met de twee in dit rapport besproken groepen omdat het niet duidelijk is in welke verhuiscategorie de respondenten zich bevinden. De resultaten van de nieuwe Gentenaars en Gentverlaters vergelijken met een groep blijvers, in de zin van huishoudens die verhuizen binnen Gent, is niet mogelijk op basis van de beschikbare data (uit de leefbaarheidsmonitor 2014). Hiervoor zou een aparte vergelijkbare groep moeten bevestigd worden.

Ten tweede lijken de resultaten voor Gent anno 2012 helemaal te passen in de Belgisch/Vlaamse/Gentse literatuur aangaande verhuispatronen en verhuismotieven naar en van (centrum)steden van begin jaren '90 tot midden de jaren 2000. Er lijkt daarmee over zoveel jaren heen dus weinig te zijn veranderd: de stad (inclusief Gent) situeert zich typisch nog steeds aan het begin van de levenscyclus (starters). Reeds vele jaren geleden werd het volgende patroon blootgelegd: jongvolwassenen, alleenstaanden of koppels maar vooral huishoudens zonder kinderen, trekken naar de steden en gaan daar in appartementen wonen, om vervolgens na verloop van tijd, en vaak wanneer er kinderen zijn, terug een verhuisbeweging weg van de stad wordt gemaakt. Het bleek ook zo te zijn dat de jongvolwassenen die aangetrokken worden tot de centrumsteden, niet uit de onmiddellijke buurgemeenten kwamen, maar voor Gent bijvoorbeeld vaak uit andere (vooral West- en Oost-Vlaamse) centrumsteden. De aantrekkingskracht van Gent (en ook Leuven) op jongeren wordt in de literatuur gelegd bij de aanwezigheid van hoger onderwijs. Het is dan ook zeer typisch voor een studentenstad dat veel studenten er blijven plakken maar dat dit voor velen van hen slechts tijdelijk is. De beweging naar de stad wordt namelijk in een latere fase gevolgd door het verlaten van steden door jonge gezinnen met kinderen op zoek naar een eigen huis met meer ruimte en vooral een tuin. Deze beweging is dan vaak één naar het dichtbijge gebied van buurgemeenten of naar de streek van herkomst. Gent lijkt dus nog steeds vooral te passen in de beginfase van de levenscyclus van de huishoudens waar de verhuis naar Gent absoluut niet gedreven wordt door iets dat met de woning te maken heeft, maar eerder met het oprichten van een zelfstandig huishouden. De verhuis uit Gent heeft dan weer wel veel met de woning te maken, zowel wat de typologie als de betaalbaarheid ervan betreft. Gent beantwoordt ook nog steeds, net zoals het onderzoek naar de profielen en motieven van verhuizers naar en uit Gent begin jaren '90 (De Decker *et al.*, 1994 & 1995) aantoonde, aan dit klassieke stadspatroon.

De verhuis naar Gent lijkt net als vroeger, nog steeds een gepland tijdelijk karakter te hebben. In 1994 waarschuwden De Decker *et al.* reeds voor de effecten op de woning- en buurtkwaliteit van dit tijdelijk wonen. Omdat voor tijdelijke bewoners de woonlocatie belangrijker is dan het wonen zelf, zal dit zich uiten in een vraag naar en aanbod van minder kwaliteitsvolle woningen, vaak geconcentreerd in bepaalde buurten. Daar het wonen in Gent nog steeds vooral in het begin van de levenscyclus past, en de verwachte tijdelijkheid daarvan zich uit in hoge verhuisintenties, blijft dit dus zeker nog relevant.

Ten derde zijn er behalve een aantal gelijkenissen toch ook veranderingen ten opzichte van het onderzoek naar verhuispatronen begin jaren '90 van (ook binnenlandse) verhuizen naar of uit Gent (De Decker *et al.*, 1994 & 1995). Betreffende de profielen lijkt de gemiddelde leeftijd van de gezins- hoofden van inwijkende en vertrekkende gezinshoofden niet of nauwelijks veranderd. De activiteits- status echter, lijkt minder verschillend tussen inwijkelingen en stadsverlaters anno 2012, gegeven een gemiddeld gelijk leeftijds patroon. Waar begin jaren '90 de inwijkende gezinshoofden nog iets vaker werkloos waren dan de Gentverlaters hebben we dit verschil voor de verhuizers van 2012 niet gevonden. Het zou kunnen dat het profiel van de inwijkelingen dus iets sterker is geworden.

Ten vierde, ook wat verhuismotieven betreft zijn er een aantal gelijkenissen maar ook verschillen te vinden met het onderzoek begin jaren '90 (De Decker *et al.*, 1995). Ook toen werd de woning- (grootte) als belangrijkste verhuismotief gevonden. Bij de vestigingsmotieven kwam toen het belang van de werkplaats als vestigingsmotief naar voor en ook het belang van de sociale woonomgeving (in huidig onderzoek aantrekkingskracht sociaal netwerk genoemd). Het belang van de woning(grootte) en het sociaal netwerk werd ook in huidig onderzoek teruggevonden terwijl werk een kleinere rol lijkt te spelen. Dit kan echter te wijten zijn aan het feit dat in huidig onderzoek geen onderscheid tussen verhuis- en vestigingsmotieven gemaakt werd, waarbij de motieven dus een mix zullen zijn van zowel de verhuis- als de vestigingsmotieven. Aan de andere kant vinden we in huidig onderzoek dat slechts 29% van de Gentverlatende werkende gezinshoofden nog in Gent werkt na de verhuis (tegenover 65% in het vroeger onderzoek). Daar we echter niet weten waar de werkplek gelegen was voor de verhuis, kan het zijn dat de verhuizers al voordien buiten Gent werkten. Maar ook de rol van het motief 'bereikbaarheid van het werk' is vrij klein in het huidige onderzoek. De rol die tewerkstelling tegenwoordig speelt, lijkt dus kleiner te zijn geworden in termen van het belang in de verhuis- beslissing, maar zou onderschat kunnen zijn door het niet apart bevragen van verhuis- en vestigings- motieven en zou dus meer uitgezocht kunnen worden.

Ten vijfde is de ambiguïteit van de stedelijke leefomgeving als pull- en push-factor nog verder te onderzoeken. In de literatuur komt bij de beweging uit de stad vaak de rol van de kenmerken van een stedelijke leefomgeving ter sprake in de negatieve zin, als push-factor. Wat in de gevalstudies van (centrum)steden specifiek naar voor komt als push-factoren zijn typisch de mobiliteit in de stad, het woningaanbod (type en prijzen), gebrek aan groen en speelruimte, hinder zoals lawaai, en dit lijkt zeker voor (een deel van) de Gentverlaters 2012 ook zo te zijn. Toch lijkt er niet speciaal een anti- stedelijke houding te ontdekken. En het is vooral ook de stadsomgeving die jongvolwassenen aan- trekt, of in het algemeen de verhuizers naar de stad ongeacht hun leeftijd. De switch in de rol die de stedelijke omgeving speelt, kan met de leeftijd te maken hebben en/of met de aanwezigheid van kinderen. Deze ambiguïteit vraagt naar meer uitklaring over wanneer precies deze switch wordt gemaakt en welke stadskenmerken zich in de pull-set bevinden (zoals aanwezigheid van scholen, kin- deropvang, werkgelegenheid, diensten) en welke precies in de push-set.

Ten zesde willen we opmerken dat het onderzoek een veelheid aan materiaal bevat dat niet allemaal zijn weg naar de conclusie gevonden heeft. Dus hoewel in de conclusie een reeks aan uitspraken werd aangeboden, biedt de tekst die hieraan voorafgaat nog veel meer inzichten en details die niet mogen vergeten worden bij het lezen van de conclusie.

Hoewel dit onderzoek licht geworpen heeft op een deel facetten inzake verhuismotieven, blijven een aantal vragen onopgehelderd. Een belangrijke vraag is deze naar de reden van de vestiging in Gent (of net niet in Gent) gegeven het verhuismotief. Het is duidelijk geworden waar Gent zich situeert in de levenscyclus van de typische inwijkende huishoudens en dat de nieuwe jonge Gentse huishoudens vaak bestaan uit kotstudenten die blijven plakken, en die de kenmerken van de woning waar ze (meestal) huren niet belangrijk vinden. Ook dat de beperkingen van het woningaanbod de gezinnen in een volgende fase ofwel naar de onmiddellijke buurtgebieden rond Gent of naar hun geboortestreek terugdrijft, werd duidelijk, maar het is nog niet duidelijk wat deze verhuizers dan eigenlijk wel in Gent had kunnen houden: een beter afgestemd woningaanbod, andere tewerkstel- lingsmogelijkheden, een betere leefbaarheid in Gent, een betere mobiliteits- of verkeersinfrastructuur,

meer groen, ... Ook wat de kracht is die uitgaat van het sociaal netwerk kan verder onderzocht worden. Blijven de studenten omwille van de stad Gent, of omdat al hun vrienden er blijven na de studies of omdat ze daar hun partner ontmoet hebben die van een ander landsdeel afkomstig is dan zichzelf? Een onderzoek bij blijvers (in de definitie van verhuizers intern binnen Gent) kan hier ook antwoorden op bieden: in welke mate zijn zij verschillend van de Gentverlaters en waarom konden/wilden zij wel in Gent blijven en de andere groep niet? We weten ook niets over het zoekproces van de Gentverlaters. Een deel van de Gentverlaters wilde niet bewust buiten Gent gaan wonen, dus zij hebben misschien eerst binnen Gent gezocht naar een nieuwe woning. Inzicht in deze zoekprocessen kan ook informatie opleveren over wat men zoekt binnen Gent. Wat specifiek opviel bij de stadsverlaters, was dat ook huishoudens met een sterke kindertijdlink met Gent toch Gent verlaten. Maar er keren ook huishoudens naar hun kinderstreek terug. Wat drijft de geboren en getogen Gentenaars uit Gent? Of wat haalt hen terug?

Tot slot, dit soort vragen is niet alleen relevant voor Gent maar ook voor andere (centrum)steden en heeft tevens een relatief karakter. Hoewel er reeds onderzoek in sommige andere centrumsteden werd uitgevoerd, is dit nooit helemaal vergelijkbaar en kunnen daarom ook de resultaten niet helemaal vergeleken worden. Het kan dus interessant zijn te zoeken naar een uniforme en systematische manier van bevragen van stadsvestigers, -blijvers en -verlaters en dit over de centrumsteden heen te kunnen vergelijken. Want de aantrekkingskracht van een bepaalde regio is voor een deel ook relatief en wordt door de verhuizers vergeleken met de aantrekkingskracht van andere regio's en gekaderd in het geheel van bestaande linken met (een) regio(s) die een huishouden reeds heeft.



**- BIJLAGEN -**



# bijlage 1 Technische bijlage: onderzoeksopzet

Stad Gent, Bedrijfsvoering, Data en Informatie

## b1.1 Voorbereiding en opzet van het onderzoek

### Keuze voor postenquête

De kenmerkende voordelen van deze methodiek is, naast het relatief goedkoop zijn, dat een grote groep mensen op een identieke manier tegelijk kunnen worden bevraagd, waarbij geografische spreiding mogelijk is. De gekende nadelen zijn eerder lage en (vaak) selectieve respons. Een bijkomend voordeel is dat de postenquête als methodiek ook is gebruikt bij de Gentse leefbaarheidsmonitor, representatief voor de 10- tot 79-jarige Gentenaar. Van de vierde editie liep het veldwerk in het voorjaar van 2013. Naast een batterij aan andere vragen wordt in deze monitor ook gepeild naar socio-economische informatie, tevredenheid van wonen en woonomgeving én verhuisintenties. Deze methodiek stelt dus in staat om op een eenvormige en verantwoorde manier de groep stadsverlaters en nieuwe Gentenaars met de blijvende Gentenaars uit de survey van de Leefbaarheidsmonitor te vergelijken.

## b1.2 De populatie en de steekproef

### Buitenlandse migratie buiten beschouwing

Buitenlandse migratie wordt hier buiten beschouwing gelaten. Daar is een inhoudelijke en een administratieve reden toe. De *inhoudelijke* argumentatie ligt in het feit dat buitenlandse migratie (zowel vestiging als vertrek) een geheel eigen dynamiek kent die primair beïnvloed wordt door mondiale gebeurtenissen en nationale wetgeving. Hierop heeft het gemeentelijk beleid nauwelijks invloed. Binnenlandse migratie staat daarentegen mee onder invloed van gemeentelijk beleid. De arbeidsmarkt, de woningmarkt, het onderwijs- en voorzieningenaanbod, het woon- en leefmilieu en de bereikbaarheid van Gent zijn van invloed op de vestigings- en vertrekmotieven en worden mee beïnvloed door het stedelijke beleid en de lokale partners en actoren. De *administratieve* argumentatie ligt in het ontbreken van (wettelijke) detailregistratie voor de externe emigratie: de adressen in het buitenland worden in de registraties zonder concreet bestemmingsadres opgenomen, wat een bevraging van de vertrekkers naar het buitenland niet mogelijk maakt. Voor de internationale externe immigratie (de instroom uit het buitenland naar Gent) is de taal een barrière die niet makkelijk te nemen is waarbij bovendien elke bevragsmethodiek in lijn met de taalwetgeving moet zijn.

### Keuze voor '2012'

In 2013 is beslist om dit onderzoek naar verhuismotieven rond nieuwe Gentenaars en stadsverlaters op te zetten. Bij het afbakenen van de populatie van waaruit vertrokken wordt om een steekproef op te bouwen is het van belang om een periode in de tijd af te bakenen. De duur van een jaar is daarvoor het meest geschikt omdat die enerzijds voldoende aantallen verhuisbewegingen capteert en omdat daar gemakkelijk een gedetailleerde demografische neerslag van kan gemaakt worden. 2012 is dan het 'steekproefjaar' geworden. Enerzijds is dit het meest recente jaar: bevragingen bij mensen die minder



dan een jaar geleden een verhuisbeweging maakten liggen logischerwijze beter in het geheugen. 2012 an sich genereert ook gewoonweg de meest actuele info, wat uit beleidsstandpunt de eerste keuze is. 2012 ligt dan dichtbij voorjaar 2013, dat zoals al aangehaald, tevens het jaar waarin het veldwerk van de leefbaarheidsmonitor werd gelopen. In dat onderzoek, representatief voor alle Gentenaren tussen 10 en 79 jaar wordt gepeild naar verhuisintenties van de in Gent wonende bevolking. Het gevolg is dat op die manier een bevragingstijdsslot '2012' ontstaat waarbij informatie bij elkaar wordt gebracht in dit rapport van Gentenaars en hun verhuisintenties, gecombineerd met alle mensen die effectief naar of uit Gent zijn verhuisd (enkel binnen België), dus op basis van effectief verhuisgedrag en de daarbij horende motivatie.

#### Binnenlandse migratie: stadsverlaters én nieuwe Gentenaars

Ook al is 'stadsvlucht' het concept dat alles in gang heeft gezet, de interesse ligt dus zowel bij de stadsverlaters als bij de nieuwe Gentenaars. Informatie uit beide groepen zal de (al dan niet aanwezige) specifieke kenmerken van elk van de groepen in beeld brengen, zowel in socio-economische profielen, als in verhuismotieven.

#### Steekproefjaar 2012: de populatie

We vertrekken vanuit het volledige migratiebestand, met 2012 als tijdsafbakening.

Omdat er een aantal keuzes worden gemaakt worden er een aantal wijzigingen aangebracht aan dit startbestand. Zo wordt internationale migratie buiten beschouwing gelaten. Dus de eigenlijke populatie is 'iedereen die in 2012 zijn domicilie ergens in België (niet Gent) heeft ingewisseld voor een domicilie in Gent of, vice versa, een Gentse domicilie heeft ingewisseld voor een domicilie elders in België.' Migratie naar een collectief huishouden is ook buiten beschouwing gelaten.

Er wordt ook geschakeld van individuen naar huishoudens. Het zijn telkens *huishoudens* die verhuizen (ook als ze uit één persoon bestaan). In het kader van bevragingen wordt de leeftijd 18-79 jaar gehanteerd. Concreet, voor het steekproefkader wordt bepaald dat het gaat om 'referentiepersonen (gezinshoofden) van gezinnen/huishoudens waarvan leeftijd tussen 18 tot 80 jaar is'.

Het steekproefkader van de stadsverlaters verschilt van deze van de nieuwe Gentenaars wat betreft meerdere verhuisbewegingen. Indien op het moment van het veldwerk voor de nieuwe Gentenaars het adres niet overeenkomt met het verhuisadres zoals in het migratiebestand van 2012 is geregistreerd, dan is het huishouden niet mee opgenomen in het steekproefkader. Voor de stadsverlaters is deze laatste selectie niet gebeurd.

Zo ontstaat er een 'afgeleid migratiebestand' dat de onderzoekspopulatie omvat.

In 2012 verlieten 10 500 Gentenaren de stad om elders te gaan wonen in België. Tegelijk kwamen er 7 469 nieuwe Gentenaren bij (vanuit elders in België). Het rijksregister laat toe te achterhalen waar naartoe wordt verhuisd of van waar men is verhuisd.

2012, stadsverlaters, totaal - Bij de gezinnen/huishoudens (we moeten over personen spreken) die Gent verlaten verhuist 40% naar het stadsgewest (niet Gent), 27% naar een andere stad of gemeente in Oost-Vlaanderen (voorbij de grenzen van het stadsgewest), 15% naar rest van Vlaanderen, 13% verhuist naar een andere centrumstad, 4% naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 1% naar Wallonië.<sup>4</sup>

2012, nieuwe Gentenaars, totaal - Gezinnen/huishoudens (we moeten over personen spreken) die zich komen vestigen in Gent verhuizen voor 23% vanuit een gemeente uit het stadsgewest, 23% komt uit een andere stad of gemeente uit Oost-Vlaanderen, 20% uit West-Vlaanderen, 17% uit een andere centrumstad, 11% uit de rest van Vlaanderen, 4% uit Brussel en 2% uit Wallonië.<sup>5</sup>

---

4 Verhoudingen op basis van bestand 2012 verhuisbewegingen (niet op de kubussen).

5 Verhoudingen op basis van bestand 2012 verhuisbewegingen (niet op de kubussen).

### Trekken van de steekproef

Eens een populatie is bepaald en het steekproefkader vorm krijgt zijn er nog een aantal overwegingen te maken. Interesse gaat uit naar de plaats in België waar stadsverlaters terechtkomen en of er specifieke kenmerken zijn bij stadsverlaters die naar een andere centrumstad gaan die verschillend zijn van de groep stadsverlaters die in het stadsgewest gaat wonen. Zou het mogelijk zijn om profielen te onderscheiden? Een antwoord op deze onderzoeksvraag heeft als consequentie dat de getallen dan groot genoeg moeten zijn voor elke groep stadsverlaters. De volgende indeling is vooraf gemaakt en toegevoegd als kenmerk in het 'afgeleide databestand'.

Stadsverlaters	Nieuwe Gentenaren
Brussels Hoofdst. Gewest	Centrumstad + Brussels Hoofdst. Gewest
centrumstad	
rest-Oost-Vlaanderen	Rest Oost-Vlaanderen
rest-Vlaanderen	West - Vlaanderen
stadsgewest	stadsgewest
Wallonië	Wallonië
	Provincie Antwerpen, Limburg en Vlaams Brabant

Eigen aan het werken met een gestratificeerde steekproef is dat de verdeling van de populatie voor dit stratum in het steekproefdesign wordt opgenomen, zodat er in de steekproef van eenzelfde verdeling wordt vertrokken. Maar, niet voor alle categorieën zijn de geselecteerde huishoudens verhoudingsgewijs getrokken. Concreet is er voor de steekproef uit de populatie 'nieuwe Gentenaren' niet verhoudingsgewijs getrokken voor de categorieën: rest-Vlaanderen en Wallonië: omwille van kleine aantallen in de populatie zijn hier alle huishoudens aangeschreven. Voor de steekproef uit de populatie 'stadsverlaters' is er enkel voor rest Oost-Vlaanderen en stadsgewest een steekproef getrokken. Voor de overige categorieën Brussels Hoofdstedelijk Gewest, centrumstad, rest Vlaanderen en Wallonië zijn alle huishoudens aangeschreven.

Concreet zijn volgende aantallen en verhoudingen verstuurd:

STADSVERLATERS	Aantal verzonden	%
Brussels Hoofdst. Gewest	244	5,00
centrumstad	837	17,15
rest-Oost-Vlaanderen	1 110	22,74
rest-Vlaanderen	951	19,48
stadsgewest	1 648	33,76
Wallonië	91	1,86
Eindtotaal	4 881	100,00
NIEUWE GENTENAREN	Aantal verzonden	%
Brussels Hoofdst. Gewest	178	4,02
centrumstad	752	17,00
rest-Oost-Vlaanderen	1 024	23,15
rest-Vlaanderen	504	11,39
stadsgewest	1 013	22,90
Wallonië	78	1,76
West-Vlaanderen	875	19,78
Eindtotaal	4 424	100,00

### b1.3 Representativiteit van de steekproef

Populatie 2012 – hoever wijkt het jaar 2012 af van de vorige jaren?

2012 als steekproefjaar wijkt niet zoveel af van de andere jaren. Er zijn wel - net als in 2011 - iets meer uitgaande verhuisbewegingen waardoor het migratiesaldo net negatief is (-410). Enkel 2011 en 2012 kennen een negatief migratiesaldo, als je de reeks migratiesaldi sinds 2000 bekijkt.

Het is vooral het aantal stadsverlaters dat naar het buitenland verhuist dat in 2012 stijgt, terwijl het aantal nieuwe Gentenaars dat uit het buitenland komt daalt, onder invloed van een globale stokken van de internationale migratiestromen. Dit zorgt er voor dat de netto instroom uit het buitenland lager is dan de voorbije jaren. (voor meer details over de representativiteit van de steekproef, zie verder bijlage 2)

### b1.4 Uitvoering van het veldwerk

Responsverhogende maatregelen, timing en zending

Voor beide enquêtes is gewerkt met een schriftelijke postenquête op adres (en op naam) met responsverhogende maatregelen (methode Dillman D.A. 1978):

- de uitnodiging tot enquête is verstuurd (en ondertekend) door Burgemeester Termont;
- de brief valt net voor het weekend in de brievenbus;
- de mogelijkheid bestaat om de vragenlijst online in te vullen;
- er zijn na afloop van het veldwerk champagnesets verloot onder 2x20 respondenten die de vragenlijst volledig ingevuld terugsturen.

Er is geen anderstalige vragenlijst ter beschikking gesteld.

Het veldwerk verloopt voor beide enquêtes in drie golven. Voor de stadsverlaters is een eerste zending van 4 881 vragenlijsten verstuurd op 5 december 2013, gevolgd door een herinneringsbrief op 11 en 18 december 2013. Voor de nieuwe Gentenaren is een eerste zending van 4 424 vragenlijsten verstuurd op 7 mei 2014, gevolgd door een herinneringsbrief op 21 mei en 4 juni 2013.

Het veldwerk is in eigen beheer gebeurd. Data-entry is begeleid door een extern bureau (MAS Research), evenals data-cleaning.

### **b1.5 Respons**

Voor de stadsverlaters keerden er uit 4 481 verzonden vragenlijsten 1 696 volledig ingevuld terug (1 490 op papier en 206 online). 102 waren niet volledig ingevuld (56+46). Dat resulteert in een bruto respons van 40% en een netto respons van 38%. 55 enveloppen keerden per retour terug wegens ‘verhuisd’.

Voor de nieuwe Gentenaars keerden er uit 4 424 verzonden vragenlijsten 1 400 volledig ingevuld terug (1 087 op papier en 313 online). 98 waren er niet volledig ingevuld (10+88). Dat resulteert in een bruto respons van 34% en een netto respons van 32%. 236 enveloppen keerden per retour terug wegens verhuisd (of 5%).



## bijlage 2 Representativiteit steekproef

Tabel b2.1 Populatie- en steekproefverdeling naar oorsprongs- of bestemmingsgebied

Gebied waarvandaan verhuisd/waarnaartoe	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Percentage HHs in populatie*	Percentage in steekproef	Percentage HHs in populatie*	Percentage in steekproef
Stadsgewest	22,90	19,83	39,57	35,24
Rest Oost-Vlaanderen	23,15	22,70	26,64	24,28
West-Vlaanderen	19,78	22,77	-	-
Rest Vlaanderen	11,39	12,01	15,14	20,69
BHG	4,02	3,07	3,88	2,64
Centrumsteden	17,00	18,16	13,32	15,96
Wallonië	1,76	1,47	1,45	1,18
	N=5 423	N=1 435	N=6 283	N=1 779
	chisq(6) is 18.11, p = .006 => niet representatief		chisq(5) is 65.52, p = 0 => niet representatief	

\* Populatie= enkel volwassenen (18-79 jaar), uitgezonderd komend van buiten België (nieuwe Gentenaars) of verhuisd naar het buitenland (Gentverlaters) of verhuisd naar een collectieve woonvorm bv. zorginstellingen; enkel 1 persoon per adres; populatie-aantallen zijn aantallen huishoudens.

Bron Gegevens Stad Gent en bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Tabel b2.2 Populatie- en steekproefverdeling naar herkomst

Herkomst	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Percentage in populatie	Percentage in steekproef	Percentage in populatie	Percentage in steekproef
ECM	7,62	4,33	13,54%	5,18%
Niet-ECM	92,38	95,67*	86,46%	94,82%
		N=1 358		N=1 779
	chisq(1) is 22.02, p = 0 => niet representatief		chisq(1) is 103.53, p = 0 => niet representatief	

\* Populatie= enkel volwassenen (18-79 jaar), uitgezonderd komend van buiten België (nieuwe Gentenaars) of verhuisd naar het buitenland (Gentverlaters) of verhuisd naar een collectieve woonvorm bv. zorginstellingen; enkel 1 persoon per adres; populatie-aantallen zijn aantallen huishoudens.

Bron Gegevens Stad Gent en bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Tabel b2.3 Populatie- en steekproefverdeling naar aantal kinderen

Aantal kinderen	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Percentage HHs in populatie	Percentage in steekproef	Percentage HHs in populatie	Percentage in steekproef
0	91,4	88,62	77,69	75,32
1	5,1	7,19	12,14	13,55
2	2,3	3,14	7,70	8,99
3	0,8	0,91	1,85	1,74
4	0,2	0,14	0,41	0,28
5	0		0,14	0,06
6	0		0,06	0,06
		N=1 432		N=1 779
	chisq(4) is 18,4, p = ,001 => niet representatief		chisq(6) is 9,78, p = ,1342 => representatief	

\* Populatie= enkel volwassenen (18-79 jaar), uitgezonderd komend van buiten België (nieuwe Gentenaars) of verhuisd naar het buitenland (Gentverlaters) of verhuisd naar een collectieve woonvorm bv. zorginstellingen; enkel 1 persoon per adres; populatie-aantallen zijn aantallen huishoudens.

Bron Gegevens Stad Gent en bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Tabel b2.4 Populatie- en steekproefverdeling naar gezinsgrootte

Gezinsgrootte	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Percentage HHs in populatie	Percentage in steekproef	Percentage HHs in populatie	Percentage in steekproef
1	53,5	62,22	57,44	50,87
2	25,5	26,89	21,28	25,74
3	10,3	6,42	11,30	12,42
4	6,1	3,14	7,10	8,43
5	2,7	0,91	1,88	1,74
6	1,0	0,28	0,60	0,45
7 of meer	0,8	0,14	0,40	0,34
		N=1 432		N=1 779
	chisq(6) is 91,04, p = 0 => niet representatief		chisq(6) is 37,48, p = 0 => niet representatief	

\* Populatie= enkel volwassenen (18-79 jaar), uitgezonderd komend van buiten België (nieuwe Gentenaars) of verhuisd naar het buitenland (Gentverlaters) of verhuisd naar een collectieve woonvorm bv. zorginstellingen; enkel 1 persoon per adres; populatie-aantallen zijn aantallen huishoudens.

Bron Gegevens Stad Gent en bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

## bijlage 3 Aanvullingen bij de analyses

### b3.1 Inkomenscategorieën volgens leeftijd en gezinssamenstelling

Tabel b3.1 Inkomenscategorieën verhuizers, volgens leeftijd

	18-29		30-39		40-49		50-59		60-80	
	Nieuwe Gente-naars	Gent-verlaters	Nieuwe Gente-naars	Gent-verlaters	Nieuwe Gente-naars	Gent-verlaters	Nieuwe Gente-naars	Gent-verlaters	Nieuwe Gente-naars	Gent-verlaters
<i>Inkomenscategorieën</i>										
<1 000	4,6	2,1	2,2	3,1	3,0	3,2	3,4	6,4	4,3	6,4
1 000-2 000	32,9	27,5	35,0	20,7	37,6	30,1	42,7	28,0	47,8	47,7
2 000-3 000	20,2	25,5	25,5	18,4	28,6	25,3	24,0	26,1	31,8	26,3
3 000-4 500	37,4	38,5	28,9	42,8	18,0	28,2	16,8	26,1	10,3	15,4
> 45 000	5,0	6,4	8,4	15,1	12,9	13,3	13,1	13,4	5,9	4,3
N	842	504	238	610	99	234	95	122	69	149
Pearson NG-GV <sup>1</sup>	**		**		n.s.		n.s.		n.s.	

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Tabel b3.2 Inkomenscategorieën verhuizers, volgens gezinssamenstelling

	Koppels met thuis-wonende kinderen		Eénouder gezinnen		Koppels zonder thuiswonende kinderen		Alleenstaanden	
	Nieuwe Gente-naars	Gent-verlaters	Nieuwe Gente-naars	Gent-verlaters	Nieuwe Gente-naars	Gent-verlaters	Nieuwe Gente-naars	Gent-verlaters
<i>Inkomenscategorieën</i>								
<1000	0,5	1,8	4,9	3,9	0,8	0,7	8,6	7,9
1000-2000	12,3	12,1	58,6	51,3	10,5	12,6	68,6	63,6
2000-3000	29,9	19,8	25,1	31,0	23,3	26,7	19,0	21,0
3000-4500	39,0	46,3	8,9	11,1	58,2	50,6	3,7	6,2
> 45000	18,2	20,0	2,5	2,7	7,3	9,5	0,2	1,4
N	188	548	67	84	519	524	420	362
Pearson NG-GV <sup>1</sup>	*		n.s.		n.s.		n.s.	

<sup>1</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over categorieën en de richting van verhuis = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

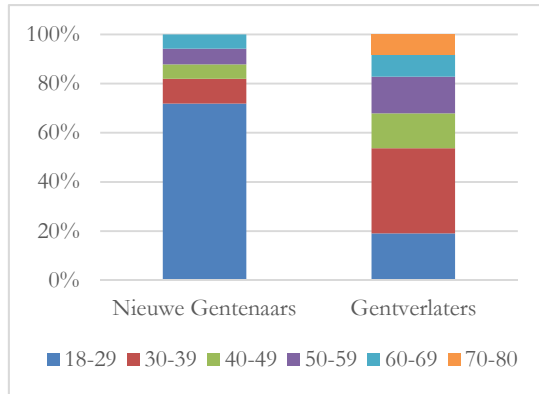
Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)



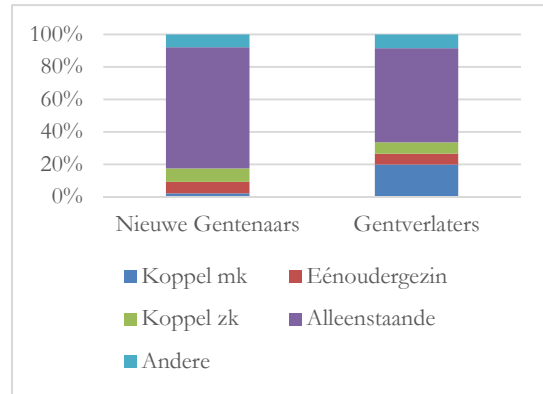
### b3.1 Profiel laagste inkomens naar en uit Gent

Figuur b3.1 Leeftijd, gezinssamenstelling en opleidingsniveau van inkomenscategorieën tot 2000 euro

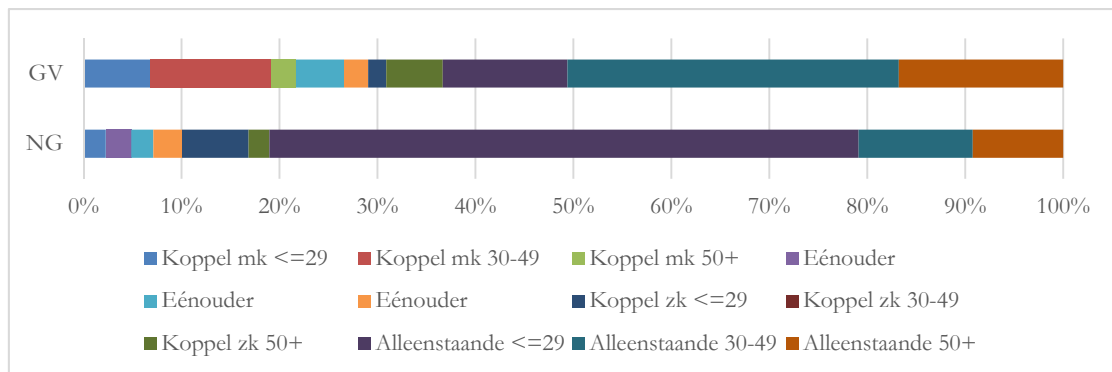
Inkomenscategorie < 1000 € volgens leeftijd



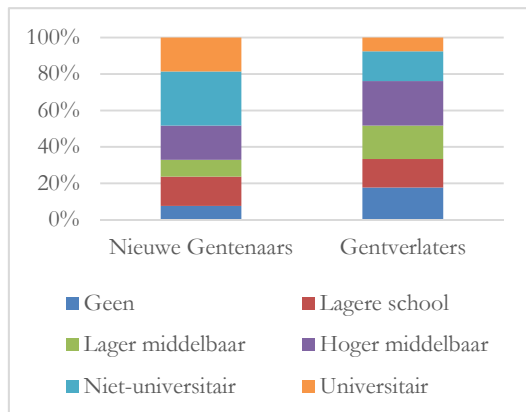
Inkomenscategorie < 1000 € volgens gezinssamenstelling



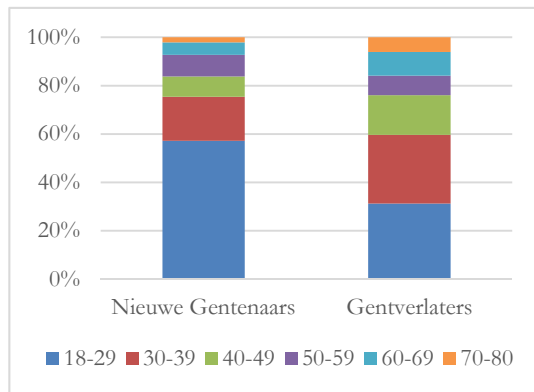
Inkomenscategorie < 1000 € volgens leeftijd en gezinssamenstelling samen



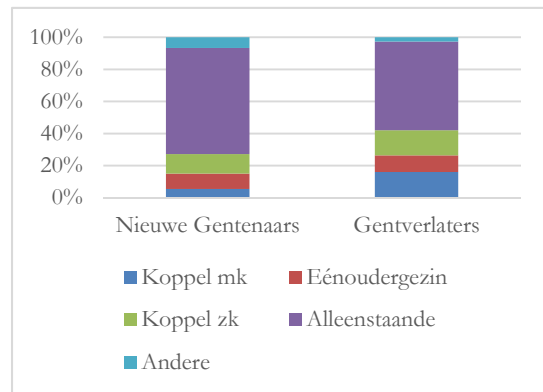
Inkomenscategorie < 1000 € volgens opleidingsniveau



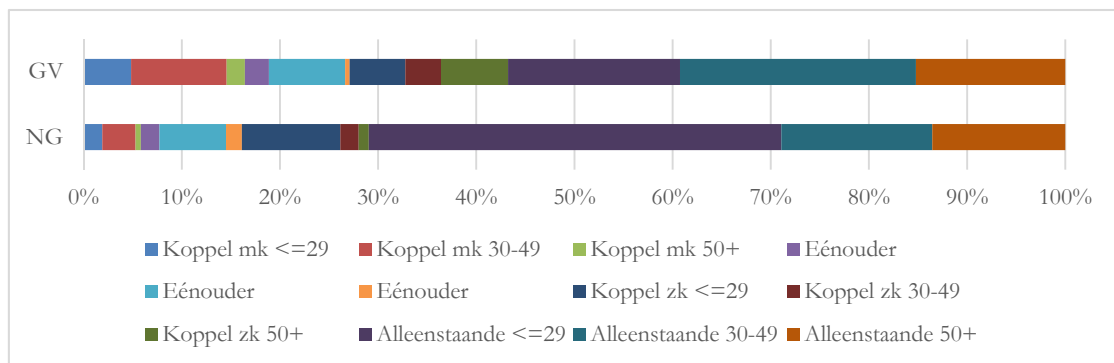
Inkomenscategorie 1000-2000 € volgens leeftijd



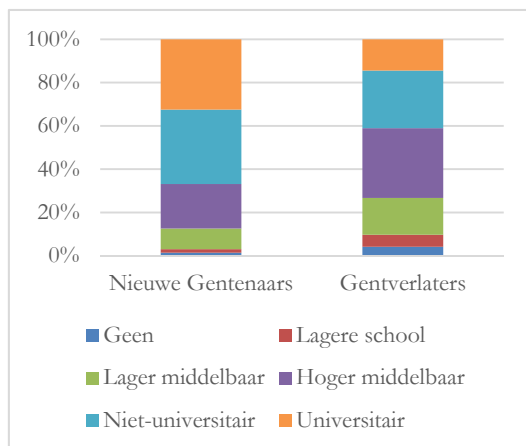
Inkomenscategorie 1000-2000 € volgens gezinssamenstelling



Inkomenscategorie 1000-2000 € volgens leeftijd en gezinssamenstelling samen



Inkomenscategorie 1000-2000 € volgens opleidingsniveau



Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

## b3.2 Profiel gepensioneerden naar en uit Gent

Tabel b3.3 Socio-demografische en economische kenmerken van de gepensioneerde verhuizers

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters
<i>Leeftijd</i>		
Gemiddeld (jaren)	65	67
Mediaan (jaren)	65	66
N	75	133
<i>Gezinssamenstelling</i>		
Koppel met thuiswonende kinderen	11,6	8,5
Eénoudergezin	0	2,2
Koppel zonder thuiswonende kinderen	35,8	51,3
Alleenstaande	51,3	35,4
Andere	1,4	2,6
N	66	121
<i>Hoogste onderwijsniveau</i>		
Geen	0	9,8
Lagere school	5,6	13,4
Lager middelbaar	24,6	23,4
Hoger middelbaar	25,3	22,9
Niet-universitair hoger onderwijs	30,9	20,8
Universitair onderwijs	13,7	9,7
N	72	131
<i>Herkomst</i>		
ECM	0	0,9
Niet-ECM	100	99,2
N	75	133
<i>Inkomenscategorieën</i>		
<1 000	2,8	5,4
1 000-2 000	49,9	48,3
2 000-3 000	34,1	28,9
3 000-4 500	9,3	15,9
>4 500	4,0	1,6
N	73	118

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### b3.3 Type woning volgens socio-demografische kenmerken

Tabel b3.4 Eengezins- of meergezinswoning (%) volgens socio-demografische kenmerken

	Nieuwe Gentenaars		Gentverlaters	
	Eengezins <sup>1</sup>	Meergezins <sup>2</sup>	Eengezins	Meergezins
<b>Totaal</b>	<b>42,3</b>	<b>57,7</b>	<b>69,6</b>	<b>30,4</b>
<i>Leeftijd</i>				
18-29	38,0	62,0	64,5	35,5
30-39	50,9	49,1	76,9	23,1
40-49	54,3	45,7	73,2	26,8
50-59	49,1	51,0	75,1	24,9
60-69	37,6	62,4	52,7	47,4
70-80	-	-	35,6	64,4
Pearson <sup>3</sup>	**		**	
<i>Gezinssamenstelling</i>				
Koppel met thuiswonende kinderen	76,7	23,3	88,6	11,4
Eénoudergezin	47,8	52,2	71,2	28,8
Koppel zonder thuiswonende kinderen	39,6	60,5	68,9	31,1
Alleenstaande	24,0	76,0	43,4	56,7
Andere	59,2	40,8	50,2	49,8
Pearson	**		**	
<i>Hoogste onderwijsniveau</i>				
Geen	-	-	61,2	38,8
Lagere school	-	-	56,3	43,7
Lager middelbaar	45,0	55,0	52,7	47,3
Hoger middelbaar	42,4	57,6	67,6	32,5
Niet-universitair hoger onderwijs	44,3	55,7	73,0	27,0
Universitair onderwijs	41,1	58,9	74,6	25,5
Pearson	n.s.		**	
<i>Herkomst</i>				
ECM	22,7	77,4	43,9	56,1
Niet-ECM	43,2	56,8	70,7	29,3
Pearson	**		**	
<i>Huurder/ eigenaar</i>				
Eigenaar	66,2	33,8	86,7	13,3
Huurder	30,2	69,8	50,2	49,8
Pearson	**		**	

\* Voor aantal observaties in elke rij (nieuwe Gentenaars en Gentverlaters), zie tabel 3.1. Cellen met minder dan 30 observaties: nieuwe Gentenaars: 70-80 jaar; geen en lagere school als hoogste opleidingsniveau.

<sup>1</sup> Eéngewoning in gesloten, halfopen of open bebouwing.

<sup>2</sup> Meergezinswoning: kamer, studio, appartement in hoog- of laagbouw.

<sup>3</sup> Test voor de onafhankelijkheid van de verdeling over ééngezin- of meergezinswoningen en het socio-demografisch kenmerk = aangepaste Chi<sup>2</sup> test voor survey data = Pearson design-based F-test (corrected for survey characteristics): \*\* significant op 1%; \* significant op 5%.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### b3.4 Verhuisredenen bij verhuis naar of uit Gent

Tabel b3.5 Redenen om te verhuizen naar Gent of uit Gent, deel 1: belang van wonen en woonomgeving

	Belangrijkste verhuisredenen		Waarom bewust op zoek naar woning <sup>1</sup>	
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars: in Gent	Gentverlaters: buiten Gent
<i>Woning (grootte of type)</i>				
Woning was te groot	0,5	1,0	0,1	0,3
Woning was te klein	1,3	4,7	0,2	1,1
Woningtype voldeed niet meer	0,7	2,9	1,0	0
Wou meer ruimte in woning	0,4	1,4	0,1	0,3
Wou meer buitenruimte	0,2	3,5	0,1	<b>5,3</b>
Wou meer bergruimte	0	0,1	0	0
<i>Woningkwaliteit/-comfort</i>				
Woning niet in orde	0,5	2,6	0	0,4
Comfort beantwoordde niet aan de huidige normen	0,3	0,9	0,2	0,1
<i>Betaalbaarheid woning</i>				
Woonkost (huur/hypotheek) te hoog	0,9	9,4	0,1	<b>25,4</b>
<i>Woonomgeving</i>				
Wou in de stad/niet meer in de stad wonen	10,4	2,0	14,1	8,5
Hinder (lawaaï, stank, enz.)	0,3	2,3	0,1	3,7
Mijn buurt was onveilig	0,3	0,4	0	1,0
Mijn buurt was verwaarloosd	0	0,7	0	1,2
Onvoldoende groen in buurt	0,2	1,0	0	4,1
Buurt onveilig voor kinderen	0	0,8	0	0,1
Wou mijn kinderen laten opgroeien in/buiten de stedelijke omgeving	0	0,6	0	1,3
<i>Bereikbaarheid</i>				
Verbinding werk moeilijk/afstand te groot	4,0	8,4	9,4	16,5
Omdat ik dan dichterbij werk woon	8,4		8,1	-
Verbinding school moeilijk/afstand te groot	0,4	0,3	1,3	0,5
Verkeer was te druk	0	0,8	0	1,3
Parkeerproblemen	0	1,2	0	0,4
Wou betere verbinding met openbaar vervoer	0,6	0,2	1,1	0,1
Winkels/voorzieningen veraf/moeilijk bereikbaar	0,3	0,1	2,9	0,2

<sup>1</sup> De eerstvermelde reden wordt aangeduid; enkel voor respondenten die 'ja' antwoordden op de vraag of ze bewust op zoek waren gegaan naar een woning in/buiten Gent; missings worden buiten beschouwing gelaten.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b3.6 Redenen om te verhuizen naar Gent of uit Gent, deel 2: belang van werk, gezinssamenstelling, persoonlijke redenen en andere**

	Belangrijkste verhuisredenen		Waarom bewust op zoek naar woning... <sup>1</sup>	
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars: in Gent	Gentverlaters: buiten Gent
<i>Werk</i>				
Hoopte in Gent werk te vinden	1,3	-	1,4	-
Had in Gent werk gevonden	4,8	-	12,9	-
Vond geen werk in Gent	-	1,4	-	0,3
<i>Gezinssamenstelling</i>				
Wou het ouderlijke huis verlaten en alleen wonen	9,9	1,8	0,9	0,1
Wou samenwonen/huwelijk	19,2	15,1	6,2	2,4
Echtscheiding/relatiebreuk	4,6	6,5	0,6	1,3
Partner overleden	0,3	0,6	0,2	0,2
(Geplande) gezinsuitbreiding	0,5	3,8	0,1	0,4
Bij (schoon)familie intrekken	0,5	0,8	0,4	0,1
(Schoon)familie/vrienden woonden te veraf/moeilijk te bereiken	1,8	3,6	8,2	8,8
<i>Persoonlijke redenen</i>				
Wou eigenaar worden	6,0	8,4	0,2	0,5
Ondervond discriminatie	0,2	0,5	0	0,2
Vond dat er in mijn buurt teveel mensen van een andere cultuur woonden	0	2,2	0	3,3
Ik had last van mijn burens	0,2	0,8	0	0,2
<i>Extra categorieën waarom bewust naar Gent</i>				
Bereikbaarheid/licging			1,0	
Financiële redenen			1,3	
Blijven plakken in Gent			10,0	
Gentlover			10,9	
Sociaal contact			3,0	
Sociale dienstverlening			0,7	
Studeren			3,1	
Andere	21,3	9,1	0,1	10,2
N	1248	1673	1043	1002

<sup>1</sup> De eerstvermelde reden wordt aangeduid; enkel voor respondenten die 'ja' antwoordden op de vraag of ze bewust op zoek waren gegaan naar een woning in/buiten Gent; missings worden buiten beschouwing gelaten.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### b3.5 Ideeën voor de stad Gent

Tabel b3.7 Ideeën voor de stad Gent, eerste en tweede vermelde idee

Categorieën	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Categorieën	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters
armoede	0,3	0,1	alleenstaanden	0,0	0,2
bevolking	0,2	0,3	armoede	0,2	0,2
binnenstad	0,1	0,1	bevolking	1,5	2,4
Brugse Poort	0,2	0,1	binnenstad	2,6	1,8
			Brugse Poort	0,4	0,0
Dampoort	0,2	0,2	Brugse Poort - Rooige	0,7	0,6
Mariakerke	0,0	0,1	Dampoort	0,7	1,2
Sint Amandsberg	0,1	0,0	Sint-Amandsberg	0,0	0,2
			Gentbrugge	0,0	0,2
			Ledeberg	0,2	0,4
			Muide Meulestede Afri	0,0	0,2
			Oostakker	0,2	0,0
			Sint Denijs Westrem	0,2	0,3
			Sluizeken Tolhuis Ham	0,0	0,2
			Stationsbuurt Noord	0,6	0,0
			coupure	0,3	0,0
cultuur	1,1	0,4	cultuur	0,0	0,9
			deze vragenlijst	0,2	0,3
			drongen	0,2	0,0
economie	0,8	0,5	economie	5,0	4,0
gentaversie	0,0	0,1	gentaversie	0,0	0,2
gentbrugge	0,2	0,0	gentbrugge	0,2	0,4
gentlover	3,5	11,4	gentlover	1,0	5,7
gezondheid	0,1	0,0	gezondheid	0,0	0,4
groen	0,1	0,0	groen	0,0	0,2
jeugd	0,0	0,1	jeugd	0,0	1,5
ledeberg	0,0	0,1	ledeberg	0,2	0,4
milieu	6,9	3,1	milieu	9,7	5,4
mobiliteit	36,1	23,2	mobiliteit	24,8	16,3
			muide	0,2	0,0
			nieuw Gent	0,0	0,3
onderwijs	1,0	0,8	onderwijs	0,6	1,3
ruimte	14,9	8,9	ruimte	19,4	10,9
samenleven	3,8	9,6	samenleven	7,1	9,9
sint lucas zieken	0,1	0,0			
sport en recreatie	0,4	0,0	sport en recreatie	1,1	0,3
stadsbestuur	8,9	8,2	stadsbestuur	6,2	6,3
stadsmarketing	0,4	0,8	stadsmarketing	0,9	1,2
stadspromotie	0,1	0,0			
stadsregionaal	0,1	0,4	stadsregionaal	0,2	1,6
studenten	0,9	1,7	studenten	3,4	2,2
			toerisme	0,0	0,2
veiligheid	3,1	4,9	veiligheid	4,2	9,3
vrije tijd	0,3	0,0	vrije tijd	0,6	0,2
wondergem	0,1	0,0			
wonen	15,7	24,9	wonen	7,0	12,5
zorg	0,0	0,1	zorg	0,0	0,2
Zwijnaarde	0,1	0,0	Zwijnaarde	0,0	0,3
N	917	906	N	447	456

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Tabel b3.8 Ideeën voor Gent, voorbeelden open antwoorden

Categorieën	Voorbeelden
bevolking	<p>Het is moeilijk voor werkzoekenden om een huis te huren omwille van geen loonfiche van de laatste 3 maanden. Dus als u wil scheiden is het niet mogelijk om weg te gaan van jouw partner dus de partner die werkt heeft macht over u. (NG)</p> <p>Er is onduidelijkheid ten aanzien van samenwonenden die geen relatie hebben met elkaar (i.e. een ramp bij werkloosheid terwijl samenwonen net een keuze is om niet in armoede te vervallen door te hoge huurprijzen) (NG)</p> <p>Ik doe aan co-housing, doch sta ingeschreven als samenwonende. Wat totaal niet klopt. Op mijn vorig adres, Zomergem, was 'alleenstaande' geen enkel probleem, hier in Gent kan dat blijkbaar niet, waardoor ik bepaalde rechten verlies, (GV)</p> <p>Gemeente ambtenaren zijn vriendelijker met de Belgen, dan met de vreemdelingen! Iets meer hulp zou welkom zijn (o.a. de taal is een probleem) (GV)</p>
binnenstad	<p>Sommige wijken (studentenbuurten Kinepolis) meer controleren op zowel orde, netheid en veiligheid. Rondgang wagen aan bibliotheek Gent Zuid weer open maken (eventueel meer veiligheid --&gt; verkeersdrempels, verhoging stoep,...) (GV)</p> <p>Geen opmerkingen! of mss duidelijke fietspaden bv. Keizer Karelstraat (GV)</p>
cultuur	<p>Een 'cultureel paspoort' voor bv. 3 activiteiten per jaar zou héél welkom zijn voor al de inwoners: NIET enkel de jeugd/derde leeftijd/werklozen/gehandicapten/studenten/enz.) voor iedereen! (NG)</p> <p>Gentse feesten blijven organiseren (NG)</p> <p>cultuur: lage tarieven voor theater, film, musea.. Zeker voor wie in kunst/cultuur sector werkt, studeert.. veel te duur nu, moet er veel voor laten (NG)</p>
economie	<p>Meer bedrijven aantrekken zodat het merendeel van de studenten die in Gent gestudeerd hebben, niet op zoek moeten naar een job ofwel in Brussel, Antwerpen of Kortrijk. Pendelen eist zijn toll! (NG)</p> <p>Zaken als slagerijen en bakkerijen meer stimuleren om zo een lokaal aanbod te creëren. (NG)</p> <p>Meer jobmogelijkheden (GV)</p> <p>Werkgelegenheid verbeteren (GV)</p>
gentlover	<p>Fijne stad, positieve evolutie, goed thuisvoelen, gezellige stad (verschillende NG)</p> <p>Mooie stad, aangename stad, fantastische stad, mijn favoriete stad, ... (verschillende GV)</p>
milieu	<p>A.u.b. aandacht voor luchtkwaliteit, vuil in de stad, lawaai (kasseien/moto's/brommers/scooters) (NG)</p> <p>Strengere controle sluikestorten, zwerfvuil, afvalophaling is een ramp, strenger optreden tegen niet opgeruimde hondendrollen, stad properder houden, betere vuilniszakken, meer groen in de stad (bloemen, bomen,...), toegankelijkheid containerparken, luchtkwaliteit verbeteren, ... (verschillende NG)</p> <p>Aanpak buurtlawaai (GV)</p> <p>de slechte kwaliteit van de lucht en het fijn stof zijn zeer slecht voor de inwoners en hun kinderen (vele kinderen van vrienden in gent hebben luchtwegproblemen) (GV)</p> <p>wij hebben in het rabot gewoond &amp; vonden het daar zéér vuil (sluikstorten) &amp; veel lawaai van de burens (GV)</p>
mobiliteit	<p>Verkeersveiligheid, onvoldoende infrastructuur voor de fietser, veilig fietsverkeer, parkeerproblemen, parkeerbeleid, meer openbaar vervoer, parkeerfaciliteiten voor bewoners, veilige fietsenstallingen, tramsporen waar fietsers minder gemakkelijk in terecht komen, fietsverlichte straten, fietsherstelplekken, auto en fietsverkeer ontkoppelen (verschillende NG)</p> <p>Parkeerproblemen, fietsendiefstallen, verkeerssituatie: veel files, verkeerssituatie voorbij jaren erger geworden, mobiliteit is een knelpunt, busverbinding naar de rand van Gent, ... (verschillende GV)</p>
Onderwijs	<p>Meer opvangplaatsen in de crèches en langere openingstijden. (NG)</p> <p>Meer inspraak bij inschrijving van kinderen in school (NG)</p> <p>- Schoolbeleid is problematisch met weinig keuzemogelijkheden. Van zodra kinderen de schoolleeftijd bereikt hebben, verhuizen wij weg uit de stad (NG)</p> <p>Efficiëntere regeling kinderopvang (NG)</p> <p>Tweeverdieners=&gt; geen plaats in crèche (GV)</p> <p>beter toegankelijk en meer keuze voor kinderopvang voor gezinnen met 2 werkende ouders! (GV)</p> <p>- investeren in kinderopvang en scholen --&gt; groter voordeel van stad, nl dichtbij alles en geen auto nodig hebben werd bij ons teniet gedaan doordat we naar de andere kant van de stad moesten voor onthaalmoeder (GV)</p>



ruimte	<p>Meer groen, betere fietspaden, minder auto's in de stad (verschillende NG)</p> <p>Vooraf meer groen wordt vermeld, ook betere infrastructuur voor fietsers/voetgangers (verschillende GV)</p>
samenleven	<p>Iets doen aan immigratie en integratie van andere culturen, minder vreemdelingen aanvaarden, meer initiatieven om wijken met grote concentraties niet-Belgen leefbaar te houden, meer samenlevingsinitiatieven, toch wat problemen met de emigrantenpolitiek van Gent, minder diversiteit zou niet slecht zijn, blijf multicultureel, ... (verschillende NG)</p> <p>GV: Idem ideeën NG</p> <p>draag meer zorg voor uw oude inwoner en laat ze niet in de kou staan. ook al zijn ouderen (gelukkig) geen OCMW trekkers zij hebben ook behoefte aan woning die ze kunnen betalen. (GV)</p>
sport en recreatie	<p>We vinden het fitnessparkje in de Blaarmeersen geweldig! Misschien nog eentje in de buurt van het UZ? ;) (NG)</p>
stadsbestuur	<p>Belasting op stroom is gigantisch hoog (NG)</p> <p>Betere bereikbaarheid van stadsdiensten voor werkende mensen. Up-to-date houden van de website (sluitingsdagen, brugdagen op tijd op de site plaatsen)-&gt; Brugdagen van 11 juli 2013 waren niet aangekondigd (of te laat) (NG)</p> <p>Veel meer info en hulp voor nieuwe inwoners (NG)</p> <p>Complimenten voor stadsbestuur bv. jullie doen het goed, geef jezelf maar een schouderklopje, prima!, verder doen zoals het is, ... (verschillende NG)</p> <p>Het zou leuk geweest zijn dat inwoners iets beter geïnformeerd worden wanneer er grote veranderingen zijn. Bv. wat komt er op de plaats van het oud stadion van AA Gent? (GV)</p> <p>Gent centrum is top maar veel buitenwijken zijn er slecht aan toe. Straten in slechte staat, niet onderhouden voet- en fietspaden. Algemeen uitzicht; onkruid. Achteruitgang die Gent niet waardig is. Het zal altijd mijn stad blijven. (GV)</p> <p>Negatieve maar ook veel positieve reacties over stadsbestuur bij verschillende GV</p> <p>Aandacht voor de deelgemeentes, vooral kanaalzone, bv.: Gelieve uw deelgemeenten ook te bedienen. Doe iets aan de vervuiling in de weekends, de fabrieken langs de Kennedylaan lozen enkel in de weekends; dan is er toch geen controle(GV)</p>
studenten	<p>Meer controle op studenten, overlast, vervuiling en vandalisme door studenten, ... (verschillende NG)</p> <p>Studentenbuurten leefbaarder maken voor wie er permanent woont (GV)</p>
veiligheid	<p>Meer snelheidscontroles in centrum, criminaliteit aanpakken, het naleven van de verkeersregels controleren, onveilig gevoel op straat (vooral 's nachts), studentenbuurten en vandalisme, meer politiecontrole in de stad, ... (verschillende NG)</p> <p>Veiligheidsgevoel, vooral bepaalde wijken zijn onleefbaar geworden, meer politie op straat nodig, ... (verschillende GV)</p>
wonen	<p>Meer controle op privé-huurmarkt: zowel op discriminatie, wooncode, waarborg,...Sociale woningen toegankelijker maken, ook voor mensen in de 'grijze zon', die één job hebben maar die moeten sukkelen om rond te komen. (NG)</p> <p>Moeilijk om een degelijke koopwoning te vinden voor een betaalbare prijs voor jonge gezinnen/ moeilijk huis met tuin te vinden (NG)</p> <p>Huurprijzen te hoog (verschillende NG)</p> <p>Meer betaalbare woningen (NG)</p> <p>Meer woonerven (NG)</p> <p>Grotere, betaalbare woningen (NG)</p> <p>Meer mogelijkheden creëren voor jonge mensen om een deftige woning te kopen in Gent! (groot genoeg voor gezin met kinderen + betaalbaar) (NG)</p> <p>Iets doen aan huisjesmelkerij (NG)</p> <p>Idem GV: huur-en koopprijzen te hoog, woningen niet groot genoeg, niet betaalbaar, willen graag in Gent wonen maar moeten verhuizen omwille van prijs/kwaliteit verhouding woningen (verschillende GV)</p>

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

### b3.6 Verhuishistorieken

Tabel b3.9 Voornaamste verhuisredenen volgens volgorde van verhuis, 15 categorieën

Volgorde verhuis:	Nieuwe Gentenaars						Gentverlaters					
	1 <sup>ste</sup>	2 <sup>de</sup>	3 <sup>de</sup>	4 <sup>de</sup>	5 <sup>de</sup>	6 <sup>de</sup>	1 <sup>ste</sup>	2 <sup>de</sup>	3 <sup>de</sup>	4 <sup>de</sup>	5 <sup>de</sup>	6 <sup>de</sup>
Woningkenmerken	0,8	6,2	5,2	3,9	3,5	1,8	5,5	9,9	8,5	7,0	11,8	7,1
Woningkwaliteit	0,4	2,6	1,1	4,5	4,6	1,8	0,9	1,9	2,3	2,5	2,8	1,4
Betaalbaarheid	0,8	1,3	1,2	2,1	0,9	7,9	3,2	3,5	3,3	5,6	2,1	7,7
Woonomgeving	0,8	1,4	1,4	2,9	3,7	2,5	2,8	4,8	4,0	4,9	4,2	1,9
Bereikbaarheid	1,9	2,5	1,1	3,2	3,5	7,4	0,8	1,6	1,7	4,6	2,1	1,9
Stadlover	0,7	0,3	2,4	1,8	3,3	0,0	0,2	0,1	1,1	0,4	2,4	1,9
Sociale-afstand	0,4	1,2	0,7	0,8	0,8	2,2	1,4	2,8	3,6	1,1	1,4	0,0
Gezinssamenstelling	44,6	39,5	42,6	39,8	39,7	41,2	34,3	29,6	35,1	34,6	32,7	19,2
Sociale-andere	0,3	0,7	1,0	0,8	0,0	0,0	0,6	0,5	0,9	1,0	0,0	0,0
Werk	14,4	16,9	15,6	18,0	18,6	21,6	15,8	14,8	13,9	14,6	19,2	26,2
Onderwijs	29,0	10,4	7,4	5,3	0,0	0,0	20,6	7,1	4,8	3,7	1,8	1,9
Persoonlijke redenen	3,6	12,7	14,7	10,3	16,6	8,0	9,7	18,4	16,8	15,1	13,9	24,9
Gentlover	0,5	1,5	1,4	1,6	2,5	1,9	0,5	0,6	0,2	0,4	0,0	0,0
Gentnegatief	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0
Andere	2,0	2,9	4,0	5,1	2,5	3,6	3,4	4,2	3,3	4,6	5,8	5,8
N	1170	711	431	232	114	51	1320	861	472	263	106	56

\* Enkel voor de observaties die als meest recente verhuis de verhuis naar Gent (nieuwe Gentenaars) of uit Gent (Gentverlaters) hebben genoteerd (of deze kon worden gerecupereerd bij de datacleaning); tot 6de verhuis omdat vanaf 7de verhuis te weinig observaties kunnen gebruikt worden (minder dan 30).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b3.10** Voornaamste verhuisredenen volgens richting verhuis ten opzichte van Gent, 15 categorieën, eerste verhuisbeweging sinds 18 jaar

Richting verhuis 1 <sup>ste</sup> verhuisbeweging:	Naar Gent (van elders)		Uit Gent		Gent-Gent		Noch naar noch uit Gent	
	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters
Woningkenmerken	0,3	0,9	1,1	9,4	3,3	6,9	1,4	2,7
Woningkwaliteit	0,2	0,4	1,1	1,1	2,5	2,6	0,0	0,0
Betaalbaarheid	0,4	0,0	3,0	6,2	1,6	3,3	0,4	1,5
Woonomgeving	0,6	0,6	2,1	5,2	0,0	1,4	1,0	1,5
Bereikbaarheid	2,4	0,4	0,0	1,1	0,0	0,0	2,0	2,1
Stadlover	1,0	0,4	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Sociale-afstand	0,5	0,6	0,8	2,6	0,0	0,7	0,0	0,0
Gezinssamenstelling	43,1	28,3	43,6	35,0	63,6	53,7	42,7	28,7
Sociale-andere	0,3	0,7	0,9	0,7	0,0	0,0	0,4	0,0
Werk	12,6	18,4	22,6	15,2	6,5	4,1	19,4	24,4
Onderwijs	34,4	41,7	13,3	3,0	10,4	13,3	25,5	31,2
Persoonlijke redenen	2,7	4,4	5,0	15,7	7,5	8,9	4,4	3,2
Gentlover	0,8	1,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0
Gentnegatief	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,9	2,2	5,6	4,1	4,8	3,7	2,8	4,0
N	745	475	104	564	84	154	234	127

\* Enkel voor de observaties die als meest recente verhuis de verhuis naar Gent (nieuwe Gentenaars) of uit Gent (Gentverlaters) hebben genoteerd (of deze kon worden gerecupereerd bij de datacleaning).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b3.11 Voornaamste verhuisredenen volgens richting verhuis ten opzichte van Gent, 15 categorieën, tweede verhuisbeweging sinds 18 jaar**

Richting verhuis 2 <sup>de</sup> verhuisbeweging:	Naar Gent (van elders)		Uit Gent		Gent-Gent		Noch naar noch uit Gent	
	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters
Woningkenmerken	1,5	0,8	6,0	11,9	12,4	15,5	4,7	1,2
Woningkwaliteit	1,5	1,3	2,6	1,6	4,3	4,0	1,8	1,4
Betaalbaarheid	0,5	0,0	3,3	4,6	1,3	2,5	0,6	6,0
Woonomgeving	1,9	1,5	1,5	7,0	0,5	2,1	1,9	2,5
Bereikbaarheid	3,7	3,4	1,4	1,5	1,3	0,0	3,3	3,2
Stadlover	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sociale-afstand	4,1	2,8	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gezinssamenstelling	40,9	34,4	32,1	25,5	49,6	39,9	30,4	24,5
Sociale-andere	0,9	2,5	0,0	0,2	0,9	0,0	0,6	0,0
Werk	17,5	22,2	23,7	13,8	6,7	4,1	23,7	33,6
Onderwijs	8,8	16,7	12,1	4,2	5,7	4,9	17,4	13,6
Persoonlijke redenen	11,5	7,4	15,2	22,2	13,0	18,6	11,9	14,2
Gentlover	3,8	2,9	0,0	0,0	1,1	0,5	0,0	0,0
Gentnegatief	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	2,6	3,4	2,2	3,7	3,1	8,0	3,7	0,0
N	217	144	127	497	208	157	158	63

\* Enkel voor de observaties die als meest recente verhuis de verhuis naar Gent (nieuwe Gentenaars) of uit Gent (Gentverlaters) hebben genoteerd (of deze kon worden gerecupereerd bij de datacleaning).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b3.12** Voornaamste verhuisredenen volgens richting verhuis ten opzichte van Gent, 15 categorieën, derde verhuisbeweging sinds 18 jaar

Richting verhuis 3 <sup>de</sup> verhuisbeweging:	Naar Gent (van elders)		Uit Gent		Gent-Gent		Noch naar noch uit Gent	
	Nieuwe Gentenaars	Gent- verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent- verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent- verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent- verlaters
Woningkenmerken	2,3	0,0	6,5	10,6	7,7	15,4	7,7	0,0
Woningkwaliteit	0,0	1,8	0,0	2,2	3,7	3,2	1,0	2,2
Betaalbaarheid	0,6	1,0	0,0	5,9	3,1	0,8	0,9	0,0
Woonomgeving	1,9	1,0	2,6	6,4	0,9	2,8	0,8	0,0
Bereikbaarheid	1,4	3,3	0,0	1,2	1,0	0,8	1,0	2,5
Stadlover	3,7	1,9	0,0	1,3	1,2	0,0	2,1	0,0
Sociale-afstand	1,5	3,6	0,0	4,8	0,0	1,1	0,0	2,5
Gezinssamenstelling	47,9	41,0	36,8	28,5	45,3	46,7	33,6	30,0
Sociale-andere	2,3	1,0	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Werk	13,5	23,0	23,0	10,1	6,2	3,9	25,0	40,8
Onderwijs	8,7	8,7	5,4	2,8	6,0	2,1	7,1	14,5
Persoonlijke redenen	11,3	10,2	12,4	19,8	21,2	21,1	15,5	3,3
Gentlover	3,3	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gentnegatief	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	1,6	2,6	13,3	3,9	3,9	2,3	5,4	4,3
N	185	105	32	237	102	94	112	36

\* Enkel voor de observaties die als meest recente verhuis de verhuis naar Gent (nieuwe Gentenaars) of uit Gent (Gentverlaters) hebben genoteerd (of deze kon worden gerecupereerd bij de datacleaning).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b3.13 Voornaamste verhuisredenen voor huishoudens met één verhuisbeweging, 15 categorieën**

	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters
Woningkenmerken	0,5	10,8
Woningkwaliteit	0,3	1,1
Betaalbaarheid	0,7	7,0
Woonomgeving	1,0	5,7
Bereikbaarheid	3,3	1,1
Stadlover	1,4	0,0
Sociale-afstand	0,6	3,0
Gezinssamenstelling	57,7	34,5
Sociale-andere	0,5	0,4
Werk	16,8	13,9
Onderwijs	11,3	1,1
Persoonlijke redenen	3,9	17,2
Gentlover	0,6	0,0
Gentnegatief	0,0	0,8
Andere	1,5	3,6
N	436	486

\* Enkel voor de observaties met als meest recente verhuis de verhuis naar Gent (nieuwe Gentenaars) of uit Gent (Gentverlaters).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b3.14 Voornaamste verhuisredenen voor huishoudens met twee verhuisbewegingen, 15 categorieën**

	1 <sup>ste</sup> verhuisbeweging		2 <sup>de</sup> verhuisbeweging	
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters
Woningkenmerken	2,1	1,4	2,0	13,7
Woningkwaliteit	0,0	0,8	1,9	1,3
Betaalbaarheid	2,2	0,6	0,7	5,1
Woonomgeving	2,1	0,8	1,8	8,2
Bereikbaarheid	2,5	1,4	4,8	1,8
Stadlover	0,0	0,3	1,1	0,0
Sociale-afstand	0,6	0,4	5,2	4,9
Gezinssamenstelling	47,2	36,2	40,2	25,3
Sociale-andere	1,3	0,5	1,2	0,2
Werk	16,2	18,6	15,0	10,8
Onderwijs	15,1	27,6	4,8	1,3
Persoonlijke redenen	6,9	6,8	15,0	24,0
Gentlover	0,0	1,6	3,7	0,0
Gentnegatief	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	4,0	2,9	2,7	3,4
N	153	386	167	408

\* Enkel voor de observaties met als meest recente verhuis de verhuis naar Gent (nieuwe Gentenaars) of uit Gent (Gentverlaters).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b3.15 Voornaamste verhuisredenen voor huishoudens met drie verhuisbewegingen, 15 categorieën**

	1 <sup>ste</sup> verhuisbeweging		2 <sup>de</sup> verhuisbeweging		3 <sup>de</sup> verhuisbeweging	
	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters	Nieuwe Gentenaars	Gentverlaters
Woningkenmerken	0,0	3,4	1,7	6,8	2,2	11,2
Woningkwaliteit	0,0	0,6	2,3	1,6	0,0	2,0
Betaalbaarheid	0,0	1,3	3,8	0,0	0,8	5,6
Woonomgeving	1,0	0,6	2,8	2,3	2,5	6,2
Bereikbaarheid	0,7	0,0	2,2	1,0	1,2	1,4
Stadlover	0,0	0,9	0,0	0,6	4,1	0,4
Sociale-afstand	0,0	0,6	0,0	1,6	1,3	5,0
Gezinssamenstelling	33,4	41,3	29,3	36,3	50,1	30,3
Sociale-andere	0,0	1,3	0,8	2,0	2,3	1,6
Werk	16,3	16,4	25,5	18,1	13,2	9,4
Onderwijs	40,2	29,3	10,0	8,7	5,3	0,3
Persoonlijke redenen	3,7	1,9	17,1	15,3	11,9	21,2
Gentlover	0,8	0,0	0,8	1,7	4,3	0,0
Gentnegatief	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
Andere	4,0	2,4	3,6	4,2	0,7	4,3
N	130	176	134	189	141	214

\* Enkel voor de observaties met als meest recente verhuis de verhuis naar Gent (nieuwe Gentenaars) of uit Gent (Gentverlaters).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)



**Tabel b3.16 Voornaamste verhuisredenen voor huishoudens met vier verhuisbewegingen, 15 categorieën**

	1 <sup>ste</sup> verhuis		2 <sup>de</sup> verhuis		3 <sup>de</sup> verhuis		4 <sup>de</sup> verhuis	
	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters	Nieuwe Gentenaars	Gent-verlaters
Woningkenmerken	1,7	1,0	10,4	4,9	11,0	10,0	2,5	7,9
Woningkwaliteit	1,7	0,0	1,4	2,1	0,0	1,9	1,3	2,9
Betaalbaarheid	1,2	1,7	0,0	5,8	1,3	0,6	0,0	9,2
Woonomgeving	0,0	0,6	1,6	1,4	1,2	2,7	5,6	7,8
Bereikbaarheid	0,0	0,0	0,0	1,7	1,4	2,3	4,9	6,9
Stadlover	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	1,4	3,6	0,0
Sociale-afstand	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	3,5	2,1	0,8
Gezinssamenstelling	38,1	29,1	44,3	34,8	35,6	36,1	37,4	27,7
Sociale-andere	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	1,3
Werk	19,8	19,4	22,4	22,4	18,0	18,5	20,8	11,6
Onderwijs	32,4	38,9	9,1	7,2	3,4	6,0	3,7	0,0
Persoonlijke redenen	3,3	6,7	9,6	11,8	15,9	12,9	8,8	19,6
Gentlover	0,0	1,0	0,0	0,9	0,0	0,0	2,2	0,0
Gentnegatief	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	1,9	0,6	1,3	6,3	10,7	3,3	7,1	4,4
N	68	116	73	131	78	139	85	148

\* Enkel voor de observaties met als meest recente verhuis de verhuis naar Gent (nieuwe Gentenaars) of uit Gent (Gentverlaters).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b3.17 Voornaamste verhuisredenen voor huishoudens met vijf verhuisbewegingen, 15 categorieën**

	1 <sup>ste</sup> verhuis		2 <sup>de</sup> verhuis		3 <sup>de</sup> verhuis		4 <sup>de</sup> verhuis		5 <sup>de</sup> verhuis	
	Nieuwe Gentenaars	verlaters	Nieuwe Gentenaars	verlaters	Nieuwe Gentenaars	verlaters	Nieuwe Gentenaars	verlaters	Nieuwe Gentenaars	verlaters
Woningkenmerk	0,0	0,0	8,5	4,2	11,9	2,3	2,2	9,8	0,0	16,0
Woningkwaliteit	0,0	0,0	5,3	5,8	2,6	3,7	7,3	0,0	2,4	5,4
Betaalbaarheid	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	2,2	0,0	0,0	2,1	2,0
Woonomgeving	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	1,4	7,0	8,1
Bereikbaarheid	0,0	0,0	5,1	1,6	0,0	2,3	2,5	1,6	6,1	0,0
Stadlover	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	0,0	2,1	6,1	2,6
Sociale-afstand	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	1,5	0,0	1,6	0,0	2,6
Gezinssamenstelling	53,4	25,6	41,7	34,6	30,0	41,8	44,2	46,4	47,3	29,3
Sociale-andere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0
Werk	13,7	10,6	19,7	17,0	21,5	20,8	15,5	12,8	11,7	14,7
Onderwijs	26,7	51,8	15,1	19,0	9,8	4,8	6,4	11,9	0,0	0,0
Persoonlijke redenen	6,2	5,6	4,6	16,1	17,9	12,8	13,7	7,7	13,3	14,0
Gentlover	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	1,7	0,0	2,1	4,1	0,0
Gentnegatief	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,0	6,5	0,0	0,0	2,0	1,5	4,3	2,8	0,0	5,3
N	34	40	40	44	43	49	46	53	47	56

\* Enkel voor de observaties met als meest recente verhuis de verhuis naar Gent (nieuwe Gentenaars) of uit Gent (Gentverlaters).

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)



## bijlage 4 Verhuispaden

**Tabel b4.1 Nieuwe Gentse huishoudens met 2 verhuisbewegingen**

2 <sup>de</sup> verhuis	Naar Gent	
	Uit Gent	Buiten Gent
1 <sup>ste</sup> verhuis		
Aantal per verhuispad	65	95

\* Naar Gent= verhuis van een gemeente buiten Gent naar Gent; Uit Gent: verhuis van Gent naar een gemeente buiten Gent; Binnen Gent: verhuis binnen Gent; Buiten Gent: verhuis van een gemeente buiten Gent naar een gemeente buiten Gent.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b4.2 Nieuwe Gentse huishoudens met 3 verhuisbewegingen**

3 <sup>de</sup> verhuis	Naar Gent			
	Uit Gent		Buiten Gent	
	Naar Gent	Binnen Gent	Buiten Gent	Uit Gent
2 <sup>de</sup> verhuis				
1 <sup>ste</sup> verhuis				
Aantal per verhuispad	68	8	54	8

\* Naar Gent= verhuis van een gemeente buiten Gent naar Gent; Uit Gent: verhuis van Gent naar een gemeente buiten Gent; Binnen Gent: verhuis binnen Gent; Buiten Gent: verhuis van een gemeente buiten Gent naar een gemeente buiten Gent.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b4.3 Nieuwe Gentse huishoudens met 4 verhuisbewegingen**

4 <sup>de</sup> verhuis	Naar Gent							
	Uit Gent				Buiten Gent			
	Naar Gent		Binnen Gent		Buiten Gent		Uit Gent	
	Buiten Gent	Uit Gent	Naar Gent	Binnen Gent	Buiten Gent	Uit Gent	Naar Gent	Binnen Gent
3 <sup>de</sup> verhuis								
2 <sup>de</sup> verhuis								
1 <sup>ste</sup> verhuis								
Aantal per verhuispad	2	5	5	2	38	5	19	3

\* Naar Gent= verhuis van een gemeente buiten Gent naar Gent; Uit Gent: verhuis van Gent naar een gemeente buiten Gent; Binnen Gent: verhuis binnen Gent; Buiten Gent: verhuis van een gemeente buiten Gent naar een gemeente buiten Gent.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b4.4 Nieuwe Gentse huishoudens met 5 verhuisbewegingen**

5 <sup>de</sup>	Naar Gent															
4 <sup>de</sup>	Uit Gent								Buiten Gent							
3 <sup>de</sup>	Naar Gent				Binnen Gent				Buiten Gent				Uit Gent			
2 <sup>de</sup>	Buiten Gent		Uit Gent		Naar Gent		Binnen Gent		Buiten Gent		Uit Gent		Naar Gent		Binnen Gent	
1 <sup>ste</sup>	Buiten Gent	Uit Gent	Naar Gent	Binnen Gent	Uit Gent	Buiten Gent	Binnen Gent	Naar Gent	Buiten Gent	Uit Gent	Naar Gent	Binnen Gent	Uit Gent	Buiten Gent	Binnen Gent	Naar Gent
N	5	0	1	1	0	1	3	1	14	1	4	2	1	4	1	1

\* Naar Gent= verhuis van een gemeente buiten Gent naar Gent; Uit Gent: verhuis van Gent naar een gemeente buiten Gent; Binnen Gent: verhuis binnen Gent; Buiten Gent: verhuis van een gemeente buiten Gent naar een gemeente buiten Gent.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b4.5 Gentverlatende huishoudens met 2 verhuisbewegingen**

2 <sup>de</sup> verhuis	Uit Gent	
1 <sup>ste</sup> verhuis	Naar Gent	Binnen Gent
Aantal per verhuispad	344	75

\* Naar Gent= verhuis van een gemeente buiten Gent naar Gent; Uit Gent: verhuis van Gent naar een gemeente buiten Gent; Binnen Gent: verhuis binnen Gent; Buiten Gent: verhuis van een gemeente buiten Gent naar een gemeente buiten Gent.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b4.6 Gentverlatende huishoudens met 3 verhuisbewegingen**

3 <sup>de</sup> verhuis	Uit Gent			
2 <sup>de</sup> verhuis	Naar Gent		Binnen Gent	
1 <sup>ste</sup> verhuis	Buiten Gent	Uit Gent	Naar Gent	Binnen Gent
Aantal per verhuispad	65	45	50	36

\* Naar Gent= verhuis van een gemeente buiten Gent naar Gent; Uit Gent: verhuis van Gent naar een gemeente buiten Gent; Binnen Gent: verhuis binnen Gent; Buiten Gent: verhuis van een gemeente buiten Gent naar een gemeente buiten Gent.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

**Tabel b4.7 Gentverlatende huishoudens met 4 verhuisbewegingen**

4 <sup>de</sup> verhuis	Uit Gent							
3 <sup>de</sup> verhuis	Naar Gent				Binnen Gent			
2 <sup>de</sup> verhuis	Buiten Gent		Uit Gent		Naar Gent		Binnen Gent	
1 <sup>ste</sup> verhuis	Uit Gent	Buiten Gent	Naar Gent	Binnen Gent	Uit Gent	Buiten Gent	Naar Gent	Binnen Gent
Aantal per verhuispad	8	32	44	6	2	11	17	17

\* Naar Gent= verhuis van een gemeente buiten Gent naar Gent; Uit Gent: verhuis van Gent naar een gemeente buiten Gent; Binnen Gent: verhuis binnen Gent; Buiten Gent: verhuis van een gemeente buiten Gent naar een gemeente buiten Gent.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)

Tabel b4.8 Gentverlatende huishoudens met 5 verhuisbewegingen

5 <sup>de</sup> 4 <sup>de</sup> 3 <sup>de</sup> 2 <sup>de</sup> 1 <sup>ste</sup>	Uit Gent															
	Naar Gent								Binnen Gent							
	Buiten Gent				Uit Gent				Naar Gent				Binnen Gent			
	Uit Gent		Buiten Gent		Naar Gent		Binnen Gent		Uit Gent		Buiten Gent		Naar Gent		Binnen Gent	
	Naar Gent	Binnen Gent	Uit Gent	Buiten Gent	Uit Gent	Buiten Gent	Naar Gent	Binnen Gent	Naar Gent	Binnen Gent	Uit Gent	Buiten Gent	Uit Gent	Buiten Gent	Naar Gent	Binnen Gent
N	5	2	2	5	4	3	0	0	7	1	1	0	0	0	8	10

\* Naar Gent= verhuis van een gemeente buiten Gent naar Gent; Uit Gent: verhuis van Gent naar een gemeente buiten Gent; Binnen Gent: verhuis binnen Gent; Buiten Gent: verhuis van een gemeente buiten Gent naar een gemeente buiten Gent.

Bron Bevraging nieuwe Gentenaars en Gentverlaters (2013)



# Referenties

- Abramsson, M. & Andersson, E. K.** (2015), Changing locations: Central or peripheral moves of seniors. *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol 30, p. 535–551 (DOI 10.1007/s10901-014-9427-0)
- Agentschap Binnenlands Bestuur** (2015), 'Stadsmonitor 2014 Kerncijfers steden', [www.stadsmonitor.be](http://www.stadsmonitor.be), Agentschap Binnenlands bestuur, Brussel, 29p.
- Andersson, E., & Abramsson, M.** (2012). Changing residential mobility rates of older people in Sweden. *Ageing and Society*, 32(6), p. 963–982.
- Balthazar T.** (2015), Beleidsnota Wonen. 76 acties voor goed wonen in Gent.
- Bastijns, T. en Imans, J.** (2005), 'Onderzoek naar de vestigings- en verhuismotieven bij de Turnhoutse bevolking', Studie uitgevoerd door het Strategisch Plan Kempen in opdracht van het stadsbestuur van Turnhout, p.162.
- Bral, J., Jacques, A., Schelfaut, H., Stuyck, K., Vanderhasselt, A. & Lahousse, H.** (2015), 'Stadsmonitor 2014. Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden', [www.stadsmonitor.be](http://www.stadsmonitor.be), Agentschap Binnenlands Bestuur & Studiedienst Vlaamse Regering, Brussel, p.388.
- Brück, B., Halleux, J.M., Mairy, N., Mérenne-Schoumaker, B., Savenberg, S., & Van Hecke, R.,** (2001), 'De residentiële keuze van de huishoudens in het licht van de problematiek van duurzame ontwikkeling.' SEGEFA-Ulg en ISEG-KULeuven
- Buch, T., Hamann, S., Niebuhr, A. & Rossen, A.** (2014), What makes cities attractive? The determinants of urban labour migration in Germany', *Urban Studies* 51(9), p.1960-1978.
- Caldera Sánchez, A. & Andrews, D.** (2011), To move or not to move: what drives residential mobility rates in the OECD?', OECD Economics Department Working Papers, Nr.846, OECD Publishing.
- Clark, W.A.V. & Dieleman, F.M.** (1996), *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*, Transaction Publishers, New Brunswick and London.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. & Dieleman, F.M.** (2003), Housing Careers in the United States, 1968–93: Modelling the Sequencing of Housing States, *Urban Studies*, Vol. 40(1), p.143–160.
- Deas, I. & Hincks, S.** (2014), Migration, Mobility and the Role of European Cities and Regions in Redistributing Population, *European Planning Studies*, Vol 22(12), p. 2561–2583.
- Deboosere, P., Lesthaeghe, R., Surkyn, J., Boulanger, P-M & Lambert, A.** (1997), *Huishoudens en gezinnen*. Volkstellingsmonografie, vol. 4, Nationaal Instituut voor de Statistiek, Brussel.
- De Bruyne, L. En Iserbyt, S.** (2011), 'Living in Mechelen. Verhuis- en blijfmotieven van jonge gezinnen en jongvolwassenen', Vormings- en onderzoekstraject i.o.v. Team Stedenbeleid Vlaamse Gemeenschap, Ladda vzw, p.249.
- De Corte, S., Raymaekers, P., Thaens, K., Vandekerckhove, B. & François, G. i.s.m. TNS DIMARSO** (2003), 'Onderzoek naar de migratiebewegingen van de grote steden in de drie gewesten van België', Vrije Universiteit Brussel, Mens en Ruimte, i.o.v. POD Maatschappelijke Integratie, Cel Grootstedenbeleid.
- De Decker, P., Teerlinck, P. & Vandendriessche, W.** (1994), De stad in de problemen? Verhuispatronen in het Gentse, in: Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven, jg. 2, katern 4, Kluwer, Zaventem, p. 5-41. (Herdruk met verbeterde figuren in: Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven, jg. 3, katern 1, Kluwer, Zaventem, p. 61-98).
- De Decker, P., Teerlinck, P. & Vandendriessche, W.** (1995), Stad uit, stad in. Motieven van verhuizers in het Gentse, in: Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven, jg. 3, katern 3, Kluwer, Zaventem, p. 19-56.
- de Groot, C.** (2011), 'Verhuysintenties, woonvoorkeuren en verhuysgedrag', Planbureau voor de Leefomgeving, Nederlandse samenvatting van 'Intentions to move, residential preferences and mobility behaviour: a longitudinal perspective', Faculty FMG: Amsterdam Institute for Social Science Research (AISSR).
- de Groot, C., Mulder, C.H. & Manting, D.** (2011), 'Intentions to Move and Actual Moving Behaviour in The Netherlands', *Housing Studies*, Vol.26, Nr.3, pp.307-328.
- Devogelaer, D.** (2004), 'Interne migraties in België: wie, waarom en naar welke gemeenten? En waarom niet naar steden?', Working Paper 8-04, Federaal Planbureau, Brussel.
- Fokkema, T., Gierveld, J. en Nijkamp, P.** (1996), 'Big cities, big problems: reasons for the elderly to move?', *Urban Studies* 33(2), p.353-377.
- Greenwood, M.J.** (1985), 'Human migration: Theory, models, and empirical studies', *Journal of Regional Science*, Vol. 25, p. 521-544.



- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. & S. Winters** (2007), *Wonen in Vlaanderen, de resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*. In opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO.
- Heylen K. & Winters S.**, (2009), 'Woonmobiliteit in Vlaanderen. Op zoek naar een verklaring voor verhuiscriteria en de transitie van huurder naar eigenaar', Steunpunt Ruimte en Wonen, 22 p.
- Heylen, K.** (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.
- Niedomsyl, T.** (2011), 'How migration motives change over migration distance: evidence on variation across socio-economic and demographic groups', *Regional Studies*, Vol. 45(6), P.843-855.
- Oswald, A.J.** (1996), A conjecture of the explanation for high unemployment in the industrialized nations: Part I, Warwick University Research Paper Nr.475.
- Pannecoucke I. & De Decker P.** (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis*, Steunpunt Wonen, Leuven, 63 p.
- Pickery, J.** (2013), 'Stadsvlucht bekeken vanuit cohorteperspectief', in: Steden binnenstebuiten! Analyses op de stadsmonitor 2011 (eds: Bral, L. en Schelfaut, H.), Studiedienst van de Vlaamse Regering, SVR-Studie 2013/1.
- Speare A.**, (1974), Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility, *Demography*, Vol. 11(2), p. 173-188.
- Stad Gent** (2012), Bestuursakkoord 2013-2018. Stad Gent.
- Stad Gent** (2013a), Gent in Cijfers 2013. Gentenaars en Gentgebruikers, Stad Gent, [https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/gent\\_en\\_gentgebruikers\\_digitaal.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/gent_en_gentgebruikers_digitaal.pdf)
- Stad Gent** (2013b), Gent in Cijfers 2013. Omgevingsanalyse, Stad Gent, <https://stad.gent/over-gent-en-het-stadsbestuur/pers-en-publicaties/publicaties-van-en-ism-stad-gent/onderzoeks-en-cijferenrapporten/gent-cijfers-reeks/een-omgevingsanalyse-2013>
- Stad Gent** (2014a), 'Gent in cijfers 2014. Trends in verhuisbewegingen', [www.gent.be/gentincijfers](http://www.gent.be/gentincijfers), Stad Gent, p.150.
- Stad Gent** (2014b), 'Gent in cijfers 2014. Gent gezien door Gentenaars', [www.gent.be/gentincijfers](http://www.gent.be/gentincijfers), Stad Gent, p.41.
- Stad Gent** (2015), De juiste woning op de juiste plaats. Handleiding bij de woontypetoets Gent. Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Gent.
- Steffens, F. & Cuyvers, R.** (2003), Woonomgeving en publiek domein. Een zoektocht naar succesfactoren voor het ontwerpen van woonomgevingen en publieke ruimten voor vitale en leefbare steden. In: F. De Rynck (ed.). De eeuw van de stad. Over stadsrepublieken en rastersteden. Voorstudies. Brugge, Die Keure, p.305-320.
- Stuyck, K. en Jacques, A.** (2015), 'Gezinnen in de stad. De gezins- en kindvriendelijkheid van onze centrumsteden in kaart', [www.stadsmonitor.be](http://www.stadsmonitor.be), Agentschap Binnenlands Bestuur, Brussel, p.130.
- Tratsaert, K.** (1998), 'Stads(v)lucht maakt vrij. Analyse van de verhuisstromen en een bevraging van de verhuismotieven en woonwensen van jonge gezinnen in het Leuvense.', HIVA-KU Leuven, Leuven, 270p.
- Vandekerckhove, B., De Luyck, N., Volckaert, E., De Witte, N., en De Decker, P.** (2015), 'Ook de aangespoelden blijven. Woon- en zorgperspectieven van pensioenmigranten aan de kust.' Garant, Antwerpen-Apeldoorn, p.195.
- Van den Broeck K.** (2015), *Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*, Steunpunt Wonen, Leuven, 98 p.
- Vastmans F., Heylen K. & Goeyvaerts, G.** (2014), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 3. Effectenmeting*, CES-KU Leuven, Leuven.
- WES** (2014), *Leefbaarheidsonderzoek Gent 2013*, Studie uitgevoerd in opdracht van het stadsbestuur Gent.
- Willaert, D., Surkyn, J. & Lesthaeghe, R.** (2000), 'Stadsvlucht, verstedelijking, interne migraties in Vlaanderen en België', Steunpunt demografie, Vakgroep Sociaal Onderzoek (SOCO), Vrije Universiteit Brussel.
- Willems, P.** (2008), 'Migratiebewegingen in het Vlaamse Gewest in de periode 1997-2006', Studiedienst van de Vlaamse Regering, SVR-rapport 2008//2.
- Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M. & Verbeeck, G.** (2015), 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld', Garant, Antwerpen-Apeldoorn, p.124.